

Hallbjønngrendi 6

Hallbjønnsekken



Prisantydning: **kr 3 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Velkommen til Hallbjønngrendi 6!



Arkitekttegnet hytte fra 2006 - Familievennlig - Stor, solrik terrasse - 2 ildsteder - Rett ved alpinsenter og skiløyper

OMRÅDE

Hallbjønnsekken

ADRESSE

Hallbjønnngrendi 6, 3880 DALEN

Prisantydning

kr 3 900 000,-



BRA-i: 128 m²

BRA-e: 8 m²

BRA Total: 136 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2006

Soverom: 4

Rom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1027.6 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

HALLBJØNNGRENDI 6

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 123, bnr. 268
i Tokke kommune.

Areal

BRA - i: 128 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 136 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, badstue, gang 2 og vaskerom/teknisk rom.

BRA-e: 8 m² 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bad og 3 soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

3 kvm. i 2. etasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg Takst AS den 28.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Gunnar Topland for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Hallbjønngrendi 6 i Tokke Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapport. Det er bare noen punkter som har fått TG: 2 : en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er begrenset. Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1027.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet i et attraktivt og naturskjønt område. Her kan skuldrene senkes i frisk fjellluft, og med en reisetid på kun 2,5 timer fra Kragerø, Arendal, Kristiansand og Skien/Porsgrunn er dette en perfekt plass for ukentlige helgeturer. Videre kan eiendommen skilte med fin utsikt og upåklagelige solforhold, og skiløypene og turstiene som passerer rett ved eiendommen kan ta dere milevis innover den vakre, norske fjellheimen. I tillegg kan den umiddelbare nærheten til Hallbjønnsekken Skisenter friste den litt mer fartslystne vinterentusiastene.

Tomten på 1027,6 kvm er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og gruslagte områder rundt hytta, og utover dette er det naturtomt med gress, busker og trær. De gode solforholdene nytes til det fulle på en sydvestvendt terrasse på ca. 48 kvm ved stuen. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og terrassen har dekke, rekkverk og levegg i tre. Ved inngangspartiet er det en smal, dels overbygd velkomstterrasse med nordvendt orientering.

Beliggenhet

Hytta ligger i et populært, veletablert og naturskjønt hytteområde på Hallbjønnsekken i Tokke kommune, midt mellom Dalen og Valle i Setesdal. Hyttefeltet ligger fantastisk til i fjellområdet Skafsåheia, som er et snøsikkert område.

Området er kjent for praktfull natur med mektige fjellpartier – her venter milevis med urørt natur. Fra hytta er det umiddelbar nærhet til et flott høyfjellssenter med alpinanlegg. Her er det ski in/ski out. Skisenteret ligger 800 meter over havet, og er svært godt egnet for barnefamilier. Her finner man to heiser og tre nedfarter, samt kro, varmestue og pub.

Rundt Hallbjønn høyfjellssenter sørger Skafsåheia løypelag for 60 km med flotte, preparerte langrennsløyper i variert og spennende terreng. Løypene gir muligheter for både koselige familieturer og raske treningsturer. Det er ellers godt tilrettelagt for turer gjennom storslått landskap, enten man er til fots eller på sykkel.

Du kan også prøve fiskelykken i Otra, som er et av de største vassdragene her til lands. I tillegg til mange andre flotte fiskevann i nærheten som bla. Borsæ. Det er også laget nye flotte fotturstier i sommer som er

merket. Område er også et fint utgangssted for bær- og soppstaking.

Dalen er det nærmeste tettstedet, og her finner du kjente turistattraksjoner som Telemarkskanalen, kanalbåtene, eventyrlige Dalen Hotell, Ruiplassen og Eidsborg stavkirke. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Dalen og Extra Dalen, samt Joker og Coop Prix på Valle. Valle har også bank, bensinstasjon, flere ladepunkter, landhandleri og ulike sentrumsfunksjoner. I Dalen finner man Tokke helsesenter og flere spisesteder.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, bord undertak og takteking av torv. Bygningen har malte trevinduer med isoler glass og dører i tre, noen med glass. Etasje skille i tre. Støpt plate på mark.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.

Det er en helt ubetydelig lekkasje ifm hovedkrana i vaskerommet. Ellers se tilstandsrapporten side 16 vedr. toalett i 1. etg.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja.

For en del år tilbake lekte det inn vann i overkant av kjøkkenvindu mot vest. Videre var der en lekkasje i overkant av det store firkanta vinduet i stua i det nordvestre hjørnet. Det har også vært lekkasje gjennom pipehatten slik at vannet kom ned langs brannmuren i gangen. Alle disse tingene ble utbedret av byggmester Johan Fredrik Lehland så snart de ble oppdaget. Denne beskrivelsen gjelder også for neste spørsmål.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

Skiftet fra Halogen til LED beslysning på begge bad.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja.

Privat vann levert av Hallbjønn Høyfjellsenter AS.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja.

Stedvis sprekker i grunnmur. Se tilstandsrapport side 21.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.

Har oppdaget mus på kryploft ved ett par anledninger. I den ytre boden kan mus og innsekter komme inn.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Det vises til sidene 7, 8 og 9 i Tilstandsrapporten. Torv har seget noe fra mønet. Takrenne på baksiden er deformert pga snøtyngde, noen nedløpsrør litt deformert pga issprengning. Ved snøsmelting etter snøstormer kommer noe vann rennende mellom papp og ytterkledning noen steder. Snø blir blåst inn ved ekstreme uvær. Tegn til fukt av samme årsak i taket i den ytre boden. Der er noen løse fliser på stuegulv foran verandadør. Samme foran dør til badet i 1. etg. Lys i stekeovn virker ikke etter siste rengjøring. Noen av dørene til skapene på soveværelser og gang oppe har slått seg og lukker ikke helt. Vasshelle på baderomsvindu er sprukket.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, teknisk rom, bad/wc, badstue, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom.

Annet: 2 uteboder.

Standard

Entré

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med nordvendt velkomstterrasse, utebelysning og tilliggende utebod. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lasert panel på veggene, downlights i himlingen og skiferfliser på gulvet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd, praktisk garderobeløsning, og entreen ligger i hendig tilknytning til teknisk rom/vaskerom.

Kjøkken

Hytta har et stort og flott kjøkken som innbyr til både hyggelige måltider og til spennende kokkelering til mange. Rommet har lasert panel på veggene, downlights i himlingen og skiferfliser på gulvet, og det er montert en rentbrennende peisovn i det ene hjørnet.

Kjøkkeninnredningen har glatte, gylne fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkebelysning og oppvaskmaskin.

Stue

Stuen oppleves som romslig og innbydende, og en flott takhøyde sammen med store vinduer skaper en fantastisk, luftig atmosfære. Veggene har liggende, lasert panel og på gulvet er det lagt skiferfliser. Videre har stuen en oppmurt, hvit peis med innsats som sørger for ekstra varme og hygge på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 48 kvm med gode solforhold og naturskjønn utsikt.

Bad/wc 1 og badstue

Hytta inneholder to bad/wc og et vaskerom/teknisk rom. Badet i første etasje er av god størrelse, og fremstår som velholdt og delikat. Her er det lyslasert panel på veggene og sandfargede fliser på gulvet, og den gylne innredningen i massiv eik har god oppbevaringsplass. Videre har badet et vegghengt toalett, et dusjkabinett og et badekar. I tilknytning til badet er det en badstue med naturlig panel på vegger og i himlingen, samt sandfargede fliser på gulvet. Badstuen har plassbygde sittebenker og en elektrisk badstueovn.

Bad/wc 2

Ved soverommene i andre etasje er det et pent bad med naturlig panel på veggene og grått belegg på gulvet. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjkabinett. På dette badet er der luke inn til kryploftet hvor man finner bryter til ventilasjonen til begge badene. Opplegg for vaskemaskin finnes i et teknisk rom ved entreen.

Soverom og garderobe

Det er fire soverom i hytta – tre i andre etasje og ett i første etasje. Soverommene i andre etasje har store, vinklede vinduer som byr på både rikt, naturlig lysinnslipp og fint utsyn. Det er god plass til store senger og tilhørende møblement på alle soverommene som også har plassbygde garderobeskap. Hytta har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en åpen garderobe i entreen og i to boder med utvendig adkomst.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Mulighet for at deler av møblement kan medfølge etter nærmere avtale.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Alle hvitevarer.

Parkering

Det er parkering på egen, gruslagt plass rett ved hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

Kort fortalt

- Hytta er arkitekttegnet
- Ski inn/ Ski out
- Stedet er fint utgangssted for bær- og soppstaking.
- Velholdt, pen og familievennlig hytte
- Hytta er oppført over 2 etasjer i 2006
- Parkering på egen, gruslagt gårdsplass
- Attraktivt hytteområde ved alpiner
- Nærhet til skiløyper og turområder
- Gode solforhold og naturskjønn utsikt
- Sydvestvendt terrasse på ca. 48 kvm
- Tiltalende entré med skiferlagt gulv
- Luftig, innbydende stue med ildsted
- Stort, pent og velutstyrt spisekjøkken
- 2 velholdte bad/wc – ett i hver etasje
- Teknisk rom/vaskerom ved entreen
- 4 gode soverom, alle med garderobeskap
- Det er lagringsplass i to uteboder
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskapet har automatsikringer

ENERGI**Oppvarming**

Hytta varmes opp med varmekabler i gulvet i 1. etg. bortsett fra i soveværelset. I tillegg benyttes vedfyring i peisovn på kjøkkenet og i peis med innsats i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og begge bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 300 liter. Alle rom i 1. etg. bortsett fra soverommet, har elektrisk gulvvarme. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Tokke kommune er kjent for å ha landets rimeligste strømvavtale som også hytteeierne får benytte seg av.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 157

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Feiing
-

- Renovasjon
- Avløp

Formuesverdi sekundær

Kr 996 504

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Bredbånd og kabel TV levert av Medienett AS er installert, kr. 5 508.- pr. år.

Hytteeierne betaler en årlig serviceavgift til Hallbjønn Høyfjellsenter AS på kr. 14 646.- fordelt på halvårslige innbetalinger. Dette inkluderer brøyting, også gårds plass, samt vanlig veivedlikehold i feltet og vannforsyning pluss noen mindre fellesomkostninger som tennisbane og felles grillplass.

Velforening

Alle hyttene i feltet er tilknyttet Hallbjønnsekken Vest Hyttevel.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.01.2017 - Dokumentnr: 90401 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:56

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:322

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:323

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:326

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:327

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:332

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:335

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:337

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:338

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:339

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:340

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:346

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:348

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:349

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:350

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:351

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:352

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:353

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:354

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:355

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:356

Bestemmelse om parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2017 - Dokumentnr: 90401 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:56

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:322

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:323

Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:326
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:327
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:332
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:335
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:337
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:339
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:340
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:346
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:348
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:350
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:351
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:352
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:353
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:354
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:355
Rettighet hefter i: Knr:4034 Gnr:123 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2006. Ferdigattesten gjelder hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Adkomst via privatvei med flere eiendommer.
Hallbjønnsekken Høyfjellsenter AS står for vannforsyningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Hallbjønnsekken vest, datert 15.10.2013.

Viser til ovennente reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende:

1.2 Fritidsboliger F1 – F5

- a) I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak.
- b) Takvinkel skal være mellom 22° og 32°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d) Det tillates at gangveier opparbeides til enkle kjøreveier, maks 2,5 m bredde.
- e) Parkeringsplass ved den enkelte hytte skal anlegges på en skånsom måte med minst mulig inngrep i terrenget. Plassering av slike parkeringsplasser skal anmeldes sammen med den enkelte hytte.
- f) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m2 BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m2 BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning.
- g) Festepunkt 123,56,88 og 89 sammenføres til en tomt, på tomten tillates tunbebyggelse med ett annek med mønehøyde 4,2 og maksimum 40 m2 BRA ut over bestemmelsen i punkt f.
- h) Nye tomter F5-1,F5-2, er angitt med underetasje U, Hovedplan H1 og mønehøyde M i plan. F5-1 og F5-2

tillates ikke med beboelsesrom på loft. Møneretning er angitt på plan. For Tomt F1-1, F2-1 og F2-2 gjelder bestemmelser a – f.

i) Festeavtalenes begrensning på 15m innbyrdes avstand mellom hytter skal gjelde så langt det er mulig, det faste utvalg for plansaker kan tillate mindre avstand. Bestemmelsen gjelder hovedbygning.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Fritidsbebyggelse, framtidig
- LNF-område, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tokke kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 3 900 000

Totalpris

Kr 4 015 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
115 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 998 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 015 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forrettingsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/77240029. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 7.600,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gunnar Topland

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

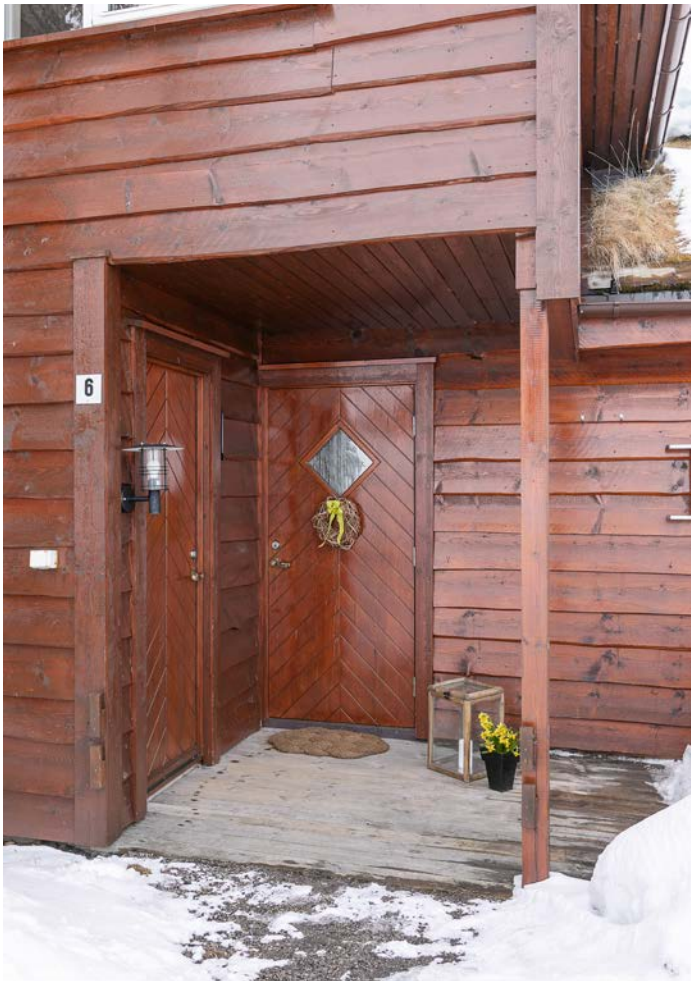
3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

29.11.2024







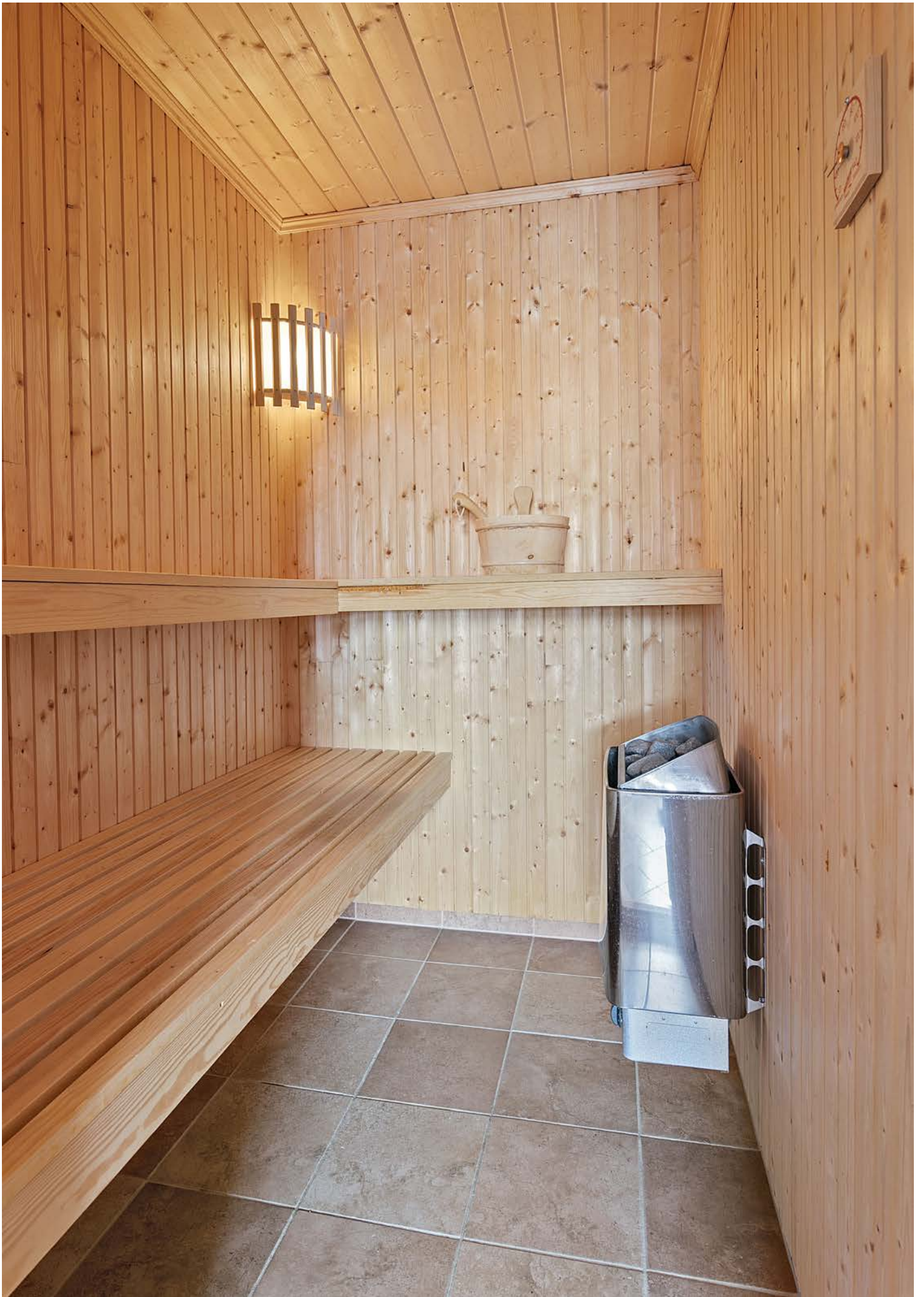






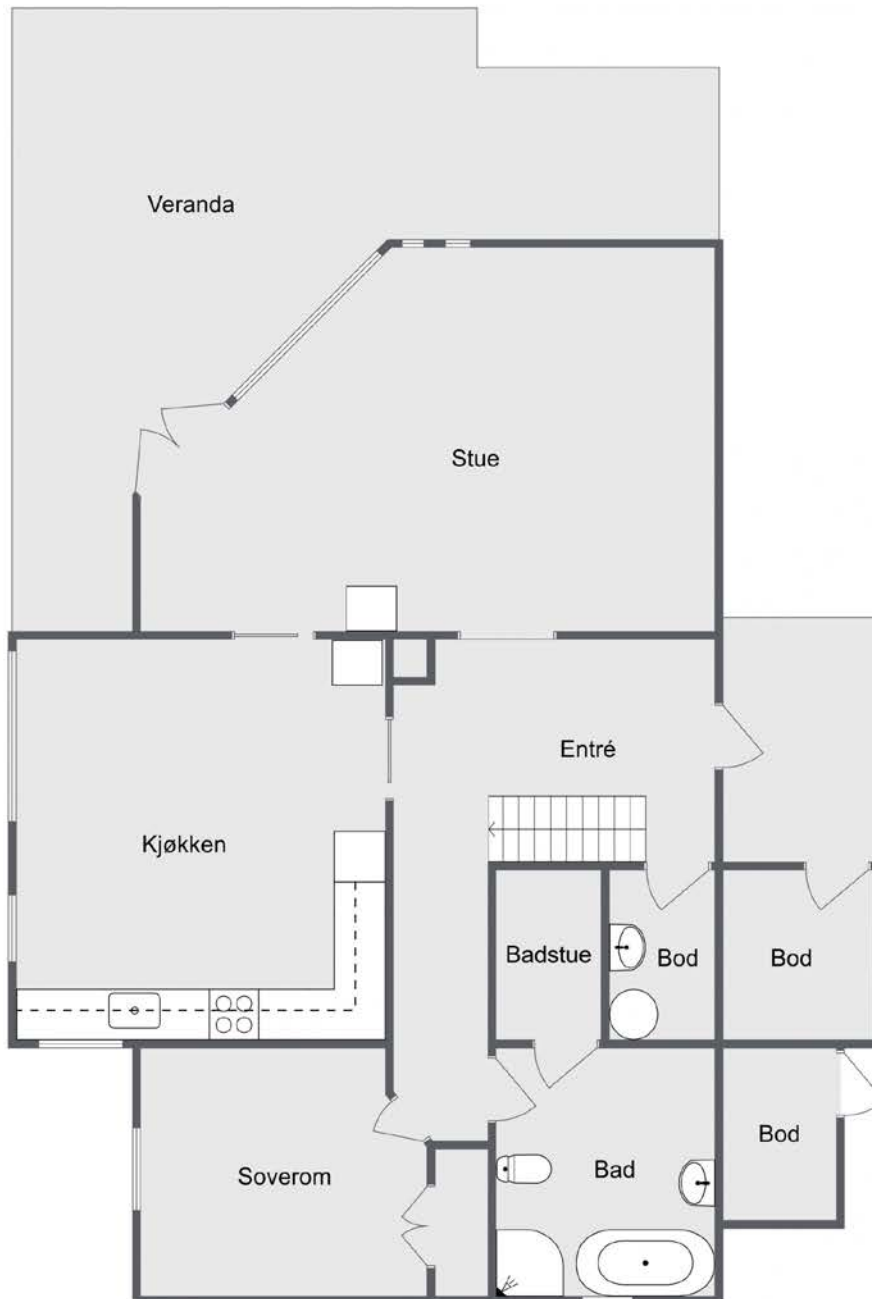






Hallbjønngrendi 6

1. Etasje



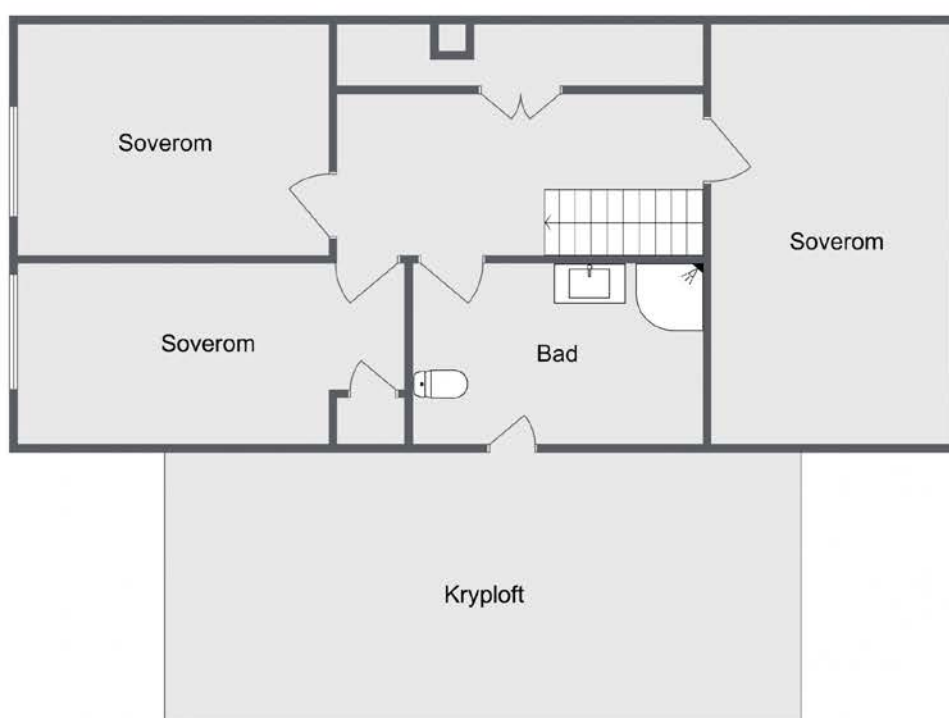
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.





Hallbjønngrendi 6

2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.









Ønsker du visning? Ta kontakt med eiendomsmegler Guro Hana, på tlf. 942 54 652, for nærmere avtale.





Hallbjønngrendi 6

Høyde over havet

829 m



Offentlig transport

Tønsberg kryss Linje 142	26 min	24.1 km
Lio Linje 142	27 min	24.3 km

Avstand til byer

Notodden	2 t 5 min
Skien	2 t 35 min
Kongsberg	2 t 38 min
Porsgrunn	2 t 40 min
Arendal	3 t 7 min
Oslo	3 t 42 min

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Dalen	28 min
Dalen Telemarkskanalen	31 min

Vintersport

Alpin

- Hallbjønn Høyfjellssenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekke i anlegget: 2



Sport

Skafså fotballøkke Ballspill	24 min	20.7 km
Dalen idrettsplass Fotball, friidrett	28 min	24.7 km

Dagligvare

Joker Dalen PostNord	29 min	25.7 km
Coop Extra Dalen Post i butikk	30 min	25.9 km



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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hallbjønnngrendi 6, 3880 DALEN

 TOKKE kommune

 # gnr. 123, bnr. 268

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 10062-1204

Referansenummer: GH6834

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Gunnar Topland for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Hallbjønnrendi 6 i Tokke Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er bare noen punkter som har fått TG: 2 : en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra og avvikene er begrenset.
Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken.

Vær oppmerksom på følgende: eier opplyser at det er registrert sted vise lekkasjer i konstruksjoner. Dette ble også vist på befaringsdagen.

Det er slik at værpåkjenningen kan være ekstreme, særlig mellom vintersesongen. Det kan være ekstrem vind, mye snø, nedbør og snøsmelting. Dette kan føre til at snø/vann finner veier som det normalt sett ikke gjør. Dette betyr ikke at det er direkte bygningsfeil eller arbeider som ikke er utført fagmessig, det er nok eller et tegn på værpåkjenninger som tidvis kan bli ekstreme.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materielløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og 2 etasje. Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert badstue rom i 1 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

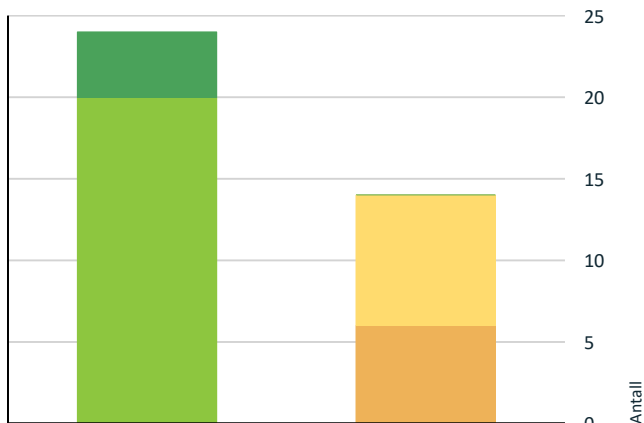
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

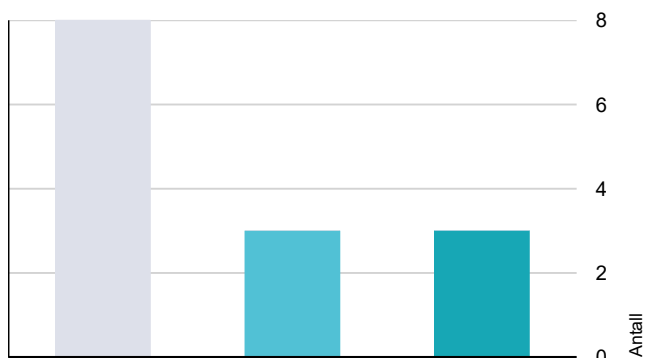
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 123 Bnr: 268 med adresse Hallbjønngrendi 6 i Tokke kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad 2 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

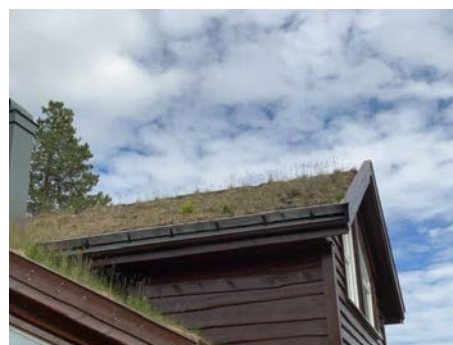
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Torv har "sige" litt nedover, dette betyr at det er noe "tynt" med torv opp mot møne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere vedlikehold av torv tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av taktekkning.

TO 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er også registrert deformering etter snøbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/vedlikehold av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

TO2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Fuktskjolder i tak på bod.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Bord undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe elde og spor etter fukt.

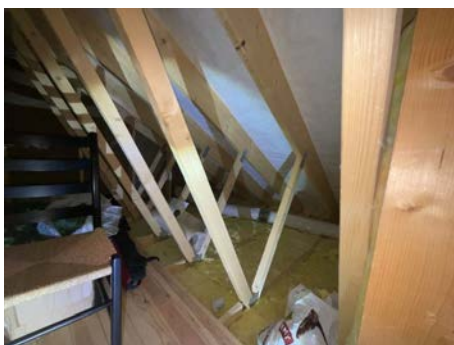
Det er særlig registrert fukt skjolder i tak på bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Takets hovedutforming.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.

Tilstandsrapport



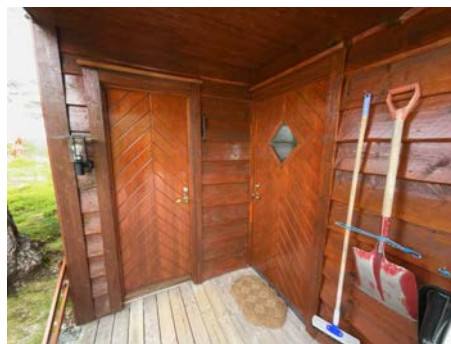
Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Hovedinngangsdør. Dør inn til bod.



Dør inn til bod.



Terrassedør inn til stue.

TO 2 Dører

Bygningen har dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



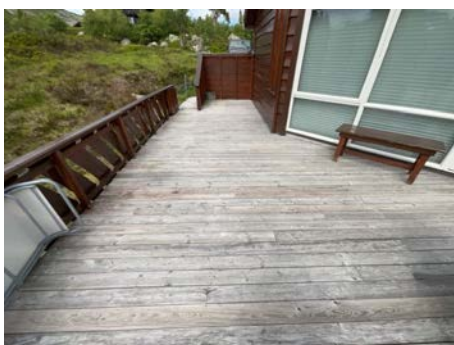
Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er registrert noen løse flis.

Konsekvens/tiltak

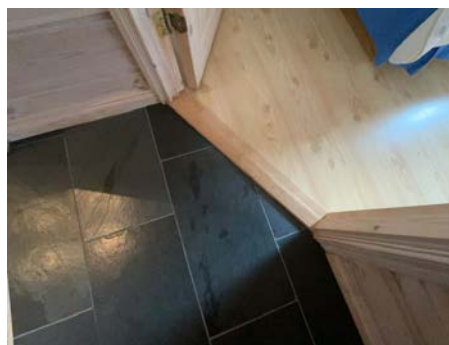
- Tiltak:

Oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Tilstandsrapport



Del av gulv.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre. Støpt plate på mark.



Målt etasjeskille.

📍 TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

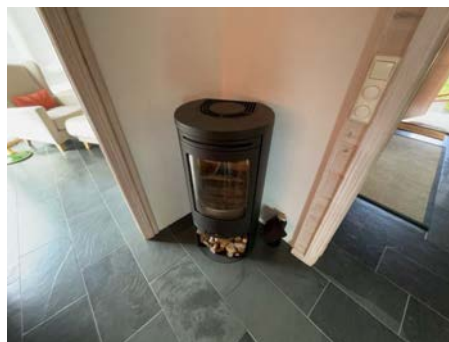
Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn. Beis med innsats.



Montert ovn i spise stue.



Feieluke.



Murt peis.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

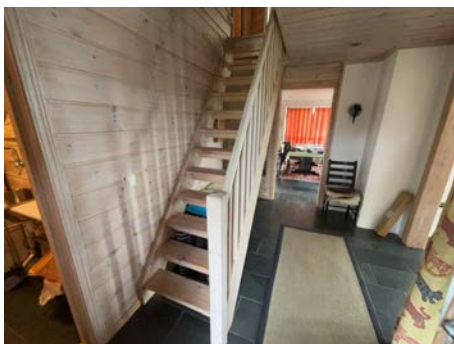
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

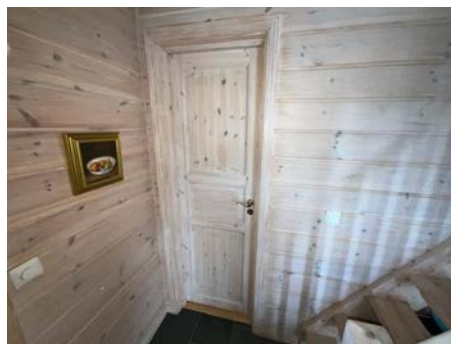
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



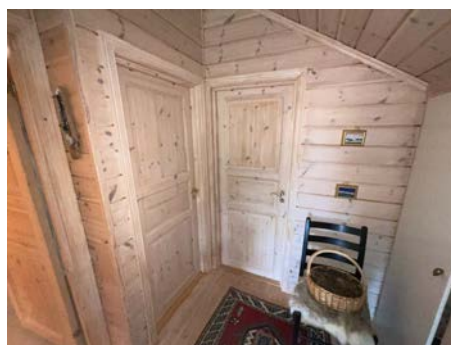
Trapp opp til 2 etasje.



Eksempel på innerdør.



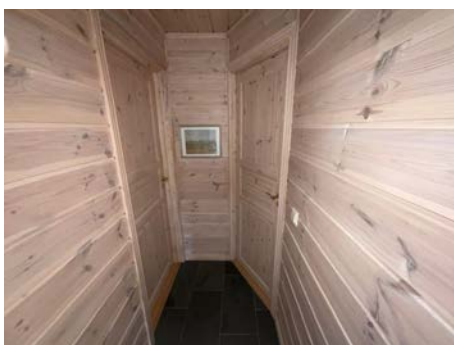
Trapp ned fra 2 etasjen.



Eksempel på innerdør.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel. Vær oppmerksom på at det ikke er våtsoner på vegger, dette er vurdert til å fungere ut fra dagens bruk.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.



Del av gulv.



Målt fall på gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at sluk er montert under dusjkabinett og at dette må flyttes på for rengjøring eller kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.

2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Montert avtrekk i tak.

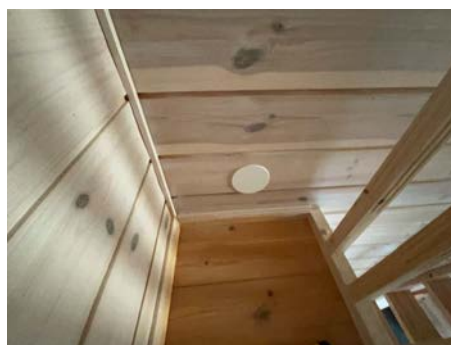
2 ETASJE > BAD 2 ETASJE

📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel. Vær oppmerksom på at det ikke er våtsoner på vegger, dette er vurdert til å fungere ut fra dagens bruk.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv. Målt fall på gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhente dokumentasjon om mulig.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at sluk er montert under dusjkabinett og at dette må flyttes på for rengjøring eller kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er slik at rørarbeider er utført av godkjent rørleggerfirma, kommentar på ikke ufagmessig utførelse gjelder primært avslutning på rør i kjøkkenbenk og ikke arbeid generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av innredning.



Del av innredning.

Tilstandsrapport



Under toalett.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask.
Avsatt plass til hvitevarer.



Montert avtrekk i tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

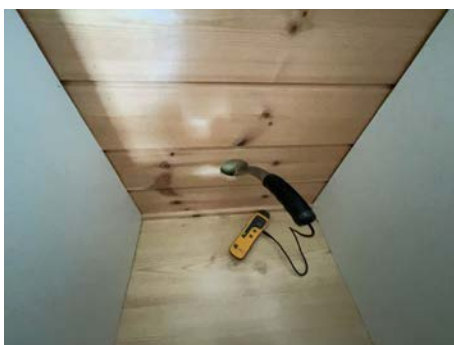


Del av kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Hull for kontroll av fukt.



Montert avtrekk over steketopp.

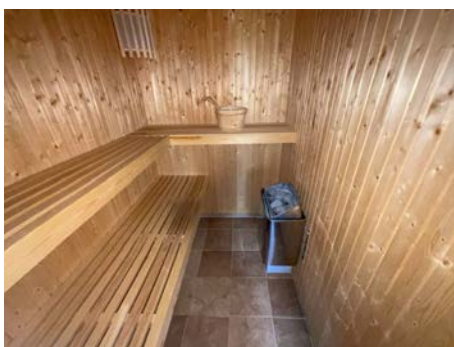
Tilstandsrapport

SPESIALROM

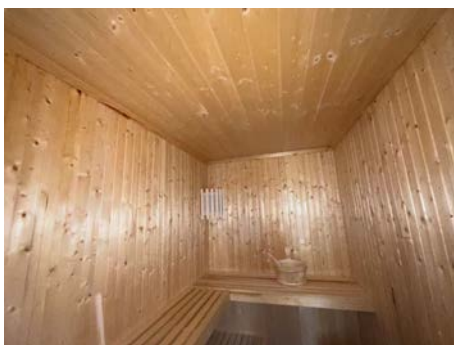
1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu.



Badstueovn. Del av innredning.



Del av vegg - tak.



Badstudør.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er noen rør i rør som ikke har forskriftsmessig avslutning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre forskriftsmessige avslutninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Stoppekran til vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Durgoventil for lufting av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Del av rør til avløp.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Del av rør til avløp.



Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringskap.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i isoblokk/betong. Støpt plate på mark. Det er stedvis sprekker, men ikke noe som svekker funksjonen.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Tilstandsrapport

1 To 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

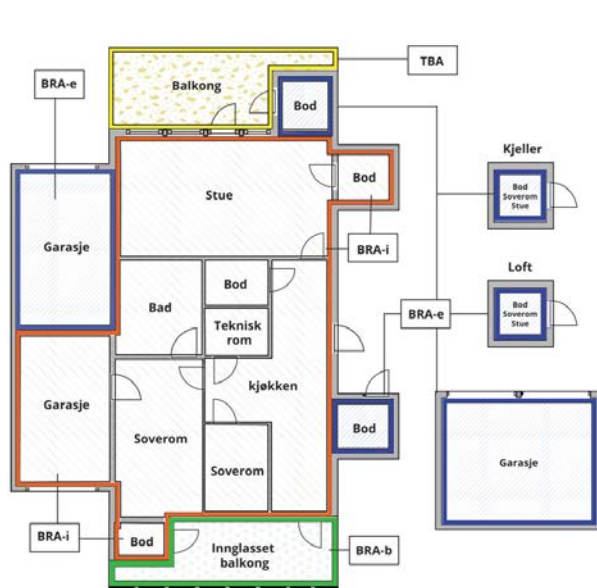
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	84	8		92	48		92
2 etasje	44			44		3	47
SUM	128	8			48	3	139
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang , Teknisk rom , Kjøkken , Stue , Bad 1 etasje, Soverom , Gang 2, Badstue	Bod , Bod 2	
2 etasje	Gang , Bad 2 etasje, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	11

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom gjelder tekniskrom og 2 stk boder. Boder har tilkomst vi av utvendige dører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Gunnar Topland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4034 TOKKE	123	268		0	1027.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hallbjønnngrendi 6

Hjemmelshaver

Topland Gunnar

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt på Hallbjønnshekken i Tokke Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Privat vann levert fra Hallbjønn Høyfjellsenter AS.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1027 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

Det er gruslagt innkjørsel/plass foran hytten, dette gir eiendommen gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje og 2 etasje.

Ut fra 1 etasje er det totalt ca 48 m² med terrasse.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
75 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.09.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	6	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.06.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon på elektrisk arbeid.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

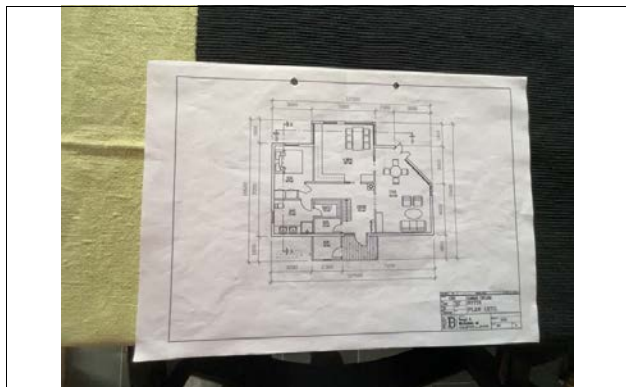
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH6834>

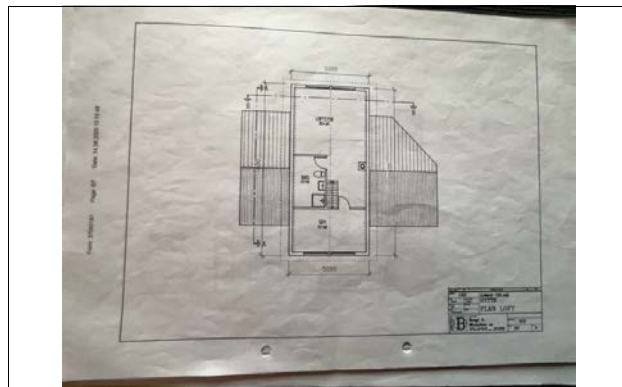
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Tegning fremvist på befaringdagen.



Tegning fremvist på befaringdagen.



Tegning fremvist på befaringdagen.



Elektrisk dokumentasjon.

Egenerklæring

Hallbjønnngrendi 6, 3880 DALEN

03 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hallbjønnngrendi 6

Postadresse

Hallbjønnngrendi 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Fritidsboligen ble oppført på oppdrag fra meg høsten/vinteren 2005/2006, og den ble tatt i bruk februar 2006.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsboligen har vært benyttet av oss siden februar 2006.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Topland, Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er en helt ubetydelig lekkasje ifm hovedkrana i vaskerommet. Ellers se tilstandsrapporten side 16 vedr. toalett i 1. etg.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

For en del år tilbake lekte det inn vann i overkant av kjøkkenvindu mot vest. Videre var der en lekkasje i overkant av det store firkanta vinduet i stua i det nordvestre hjørnet. Det har også vært lekkasje gjennom pipehatten slik at vannet kom ned langs brannmuren i gangen. Alle disse tingene ble utbedret av byggmester Johan Fredrik Lehland så snart de ble oppdaget. Denne beskrivelsen gjelder også for neste spørsmål.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet fra Halogen til LED belysning på begge bad,

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vrådal Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vann levert av Hallbjønn Høyfjellsenter AS.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Stedvis sprekker i grunnmur. Se tilstandsrapport side 21.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har oppdaget mus på kryploft ved ett par anledninger. I den ytre boden kan mus og insekter komme inn.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det vises til sidene 7, 8 og 9 i Tilstandsrapporten. Torv har seget noe fra mønet. Takrenne på baksiden er deformert pga snøtyngde, noen nedløpsrør litt deformert pga issprengning. Ved snøsmelting etter snøstormer kommer noe vann rennende mellom papp og ytterkledning noen steder. Snø blir blåst inn ved ekstreme uvær. Tegn til fukt av samme årsak i taket i den ytre boden.

Der er noen løse fliser på stuegulv foran verandadør. Samme foran dør til badet i 1. etg.

Lys i stekeovn virker ikke etter siste rengjøring.

Noen av dørene til skapene på soveværelser og gang oppe har slått seg og lukker ikke helt.

Vasshelle på baderomsvindu er sprukket.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93972347

Egenerklærings skjema

Name: **Topland, Gunnar** Date: **2024-09-03**

Identification
 **Topland, Gunnar**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

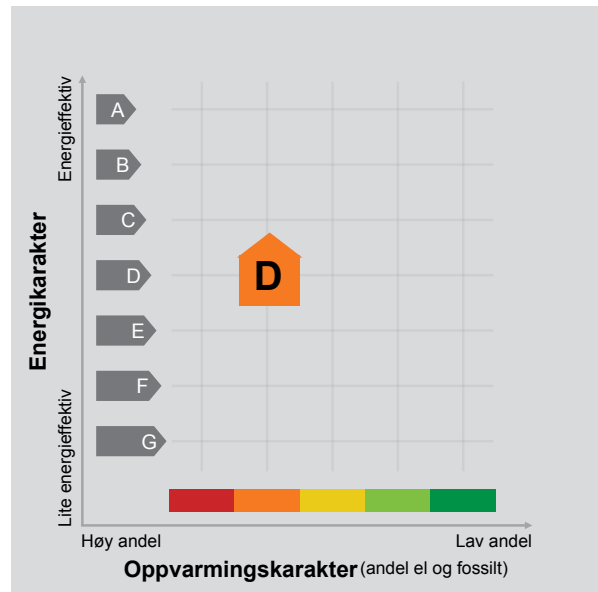
Topland, Gunnar

03/09-2024
11:44:05

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Hallbjønngrendi 6
Postnummer	3880
Sted	DALEN
Kommunenavn	Tokke
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	268
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19732428
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13098
Dato	22.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
V/MARI RUE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 77240029
Vår referanse: 3537942/24517963
Bestilling: C3 2024-07-25 (3) 117

Dato
25.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 90401	Embete: 200	Registrert: 31.1.2017	Rettsstiftelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 4034 TOKKE	Gnr. 123	Bnr. 56	Fnr. 0	Snr. 0
---------------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev-
Rekvirent ikke oppgitt
23.01.17
bergt
894 296/02
Org.nr./fødselsnr.:

ERKLÆRING OM VEGRETT OG

RETT TIL BRUK AV VANN OG AVLØPSLEDNINGER

På vegne av h.h.v. hjemmelshaver

Hallbjønn Eiendom AS, org. nr. 999 277 195,

og

fester Hallbjønn Høyfjellssenter AS org. nr 991 036 512

Doknr. 90401 Tinglyst: 31.01.2017
STATENSKARTVERK FAST EIENDOM

erklæres med dette at følgende eiendommer har bruksrett til eksisterende veier, felles parkeringsplasser og vann- og avløpsanlegg på **gnr 123 bnr 56 i Tokke kommune, k.nr. 0833:**

- | | | |
|-----|-------------|--------------------|
| 1. | Gnr 123/253 | Hallbjønnrendi 1 |
| 2. | Gnr 123/266 | Hallbjønnrendi 2 |
| 3. | Gnr 123/287 | Hallbjønnrendi 4 |
| 4. | Gnr 123/268 | Hallbjønnrendi 6 |
| 5. | Gnr 123/288 | Hallbjønnrendi 7 |
| 5. | Gnr 123/270 | Hallbjønnrendi 8 |
| 6. | Gnr 123/285 | Hallbjønnrendi 9 |
| 7. | Gnr 123/269 | Hallbjønnrendi 10 |
| 8. | Gnr 123/284 | Hallbjønnrendi 11 |
| 9. | Gnr 123/283 | Hallbjønnrendi 13 |
| 10. | Gnr 123/273 | Hallbjønnrendi 14 |
| 11. | Gnr 123/282 | Hallbjønnrendi 15 |
| 12. | Gnr 123/272 | Hallbjønnrendi 16 |
| 13. | Gnr 123/281 | Hallbjønnrendi 17 |
| 14. | Gnr 123/271 | Hallbjønnrendi 20 |
| 15. | Gnr 123/299 | Hallbjønnrendi 22 |
| 16. | Gnr 123/280 | Hallbjønnrendi 24 |
| 17. | Gnr 123/291 | Hallbjønnrendi 26 |
| 18. | Gnr 123/289 | Hallbjønnsekken 11 |
| 19. | Gnr 123/257 | Hallbjønnsekken 17 |

23259

20.	Gnr 123/313	Hallbjønnsekken 19
21.	Gnr 123/56/52	Hallbjønnsekken 21
22.	Gnr 123/56/53	Hallbjønnsekken 23
23.	Gnr 123/286 -	Hallbjønnssekken 26
24.	Gnr 123/296	Hallbjønnssekken 27
25.	Gnr 123/258	Hallbjønnssekken 28
26.	Gnr 123/256	Hallbjønnsekken 29
27.	Gnr 123/259	Hallbjønnsekken 30
28.	Gnr 123/255	Hallbjønnsekken 31
29.	Gnr 123/260	Hallbjønnsekken 32
30.	Gnr 123/250	Hallbjønnsekken 33
31.	Gnr 123/261	Hallbjønnsekken 34
32.	Gnr 123/252	Hallbjønnsekken 35
33.	Gnr 123/262	Hallbjønnsekken 36
34.	Gnr 123/254	Hallbjønnsekken 37
35.	Gnr 123/263	Hallbjønnsekken 38
36.	Gnr 123/251	Hallbjønnsekken 39
37.	Gnr 123/264	Hallbjønnsekken 40
38.	Gnr 123/265	Hallbjønnsekken 42
39.	Gnr 123/274	Hallbjønnsekken 45
40.	Gnr 123/275	Hallbjønnsekken 47
* 41.	Gnr 123/279	Hallbjønnsekken 49
42.	Gnr 123/56/49	Hallbjønnsekken 50
43.	Gnr 123/276	Hallbjønnsekken 51
44.	Gnr 123/290	Hallbjønnsekken 52
45.	Gnr 123/278	Hallbjønnsekken 53
46.	Gnr 123/279	Hallbjønnsekken 55
47.	Gnr 123/302	Hallbjønnsekken 57
48.	Gnr 123/292	Hallbjønnsekken 59
49.	Gnr 123/56/47	-
50.	Gnr 123/56/48	-

Shar 45 8/2

med beliggenhet/plassering som vist på vedlagte to kartutsnitt over henholdsvis eksisterende veier og vann- og avløpsledninger.

Skien, den 18.1 2017

For Hallbjønn Eiendom AS

(hjemmelshaver):



styrets leder Lars Eivind Stårk

p.nr. 020147 _____



styremedlem Thor Roen Nilsen

p.nr. 280951 _____

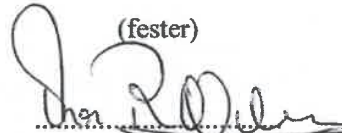


styremedlem Bjørn Inge Egerdahl

p.nr. 220459 _____

For Hallbjønn Høyfjellssenter AS

(fester)



styrets leder Thor Roen Nilsen

p.nr. 280951 _____



Styremedlem Lars Eivind Stårk

p.nr. 020147 _____



styremedlem Bjørn Inge Egerdahl

p.nr. 220459 _____

Bilag 1: Kartutsnitt veier

Bilag 2: Kartutsnitt vann- og avløpsanlegg

* Bnr. 277 iht.
epost fra advokat
Kjell Torkelsen.

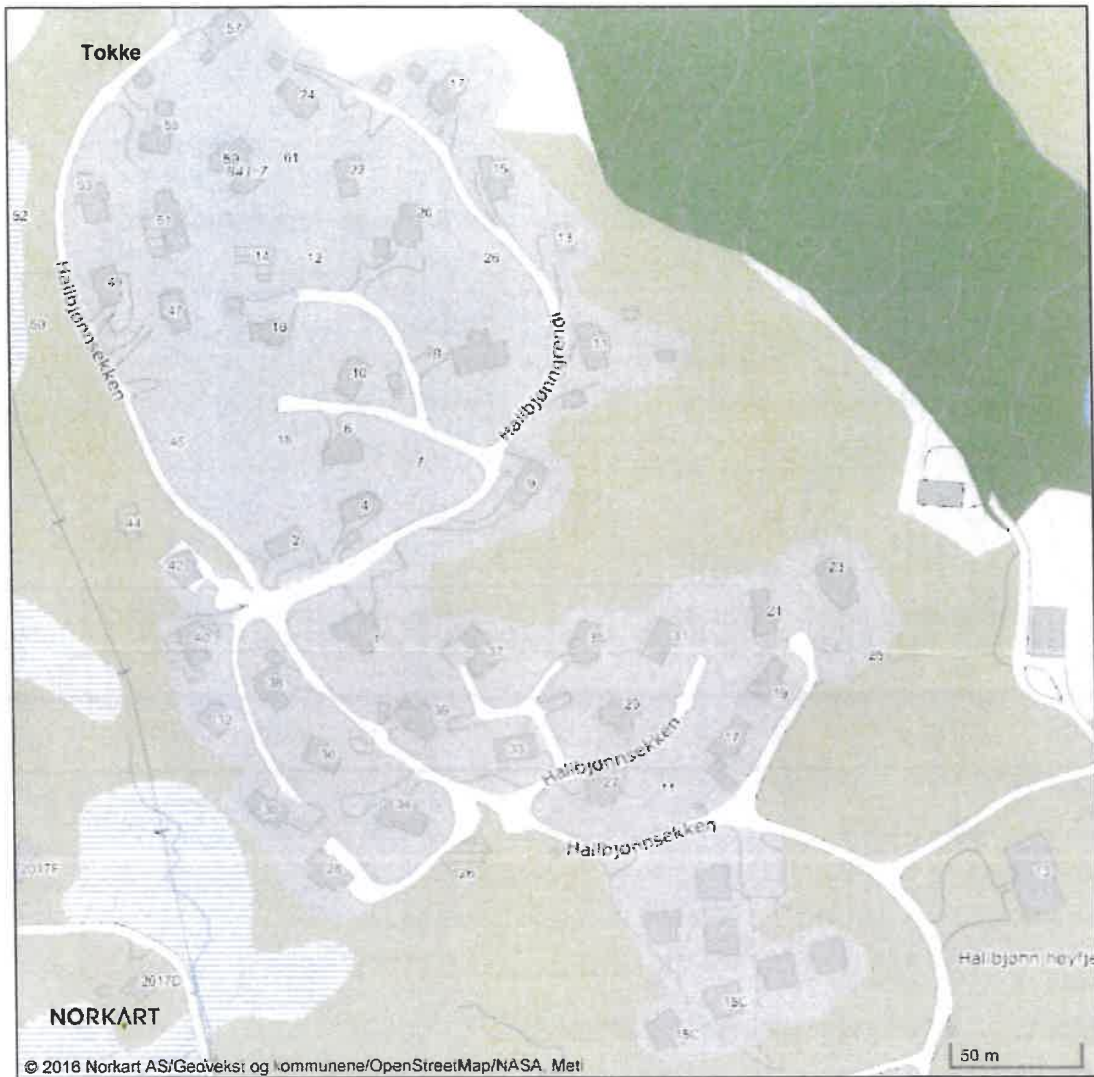


Utskrift

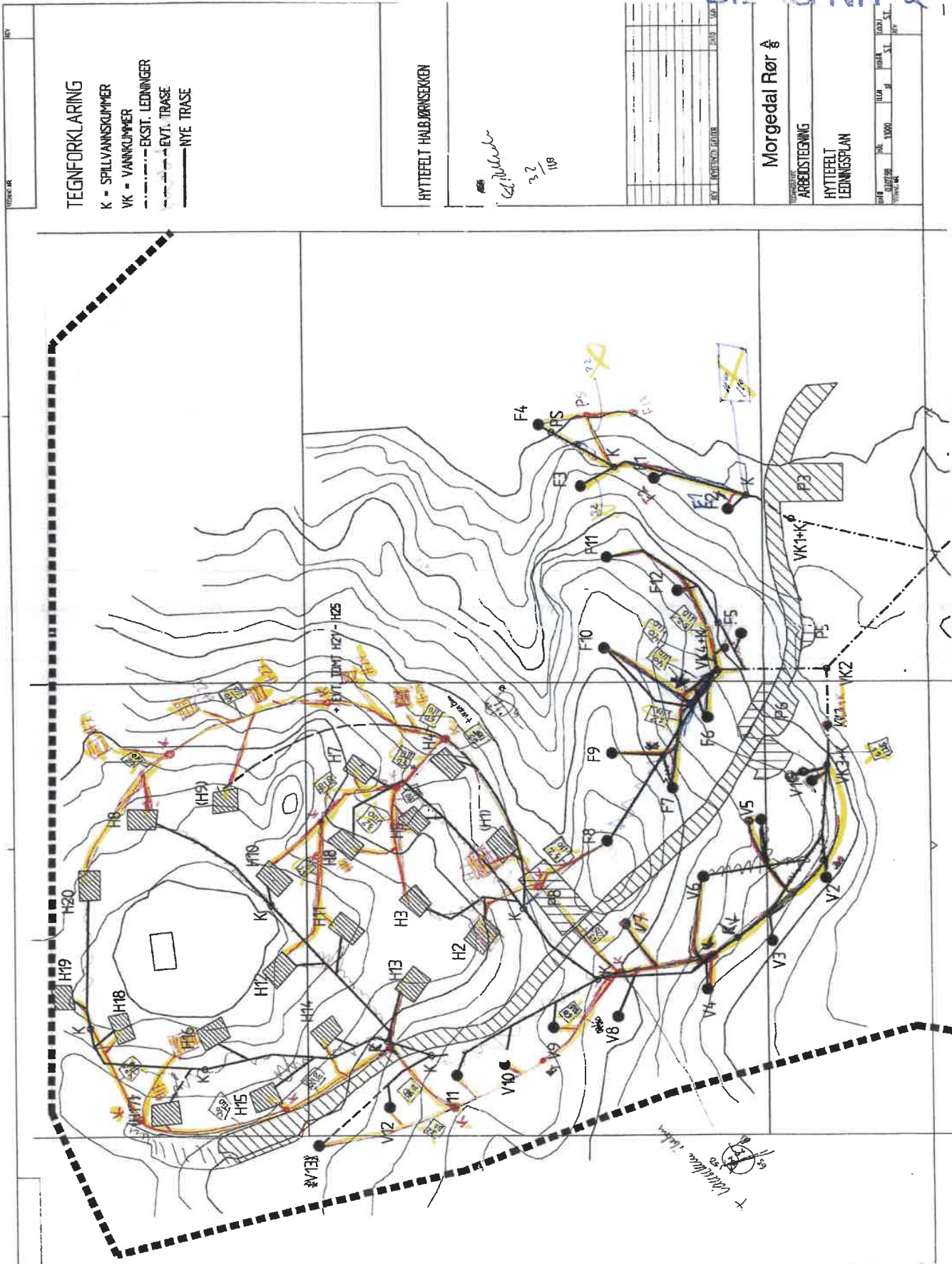
Side 1 av 1

BILAG NR 1

Tokke kommune



BILAG NR 2



TEGNFORKLARING

- K - SPILLVANNSKUMMER
- VK - VANNKUMMER
- EKST. LEDNINGER
- EVT. TRASE
- NYE TRASE

HYTTEFELT HALVØRNSØKKEN

Morgedal Rør &

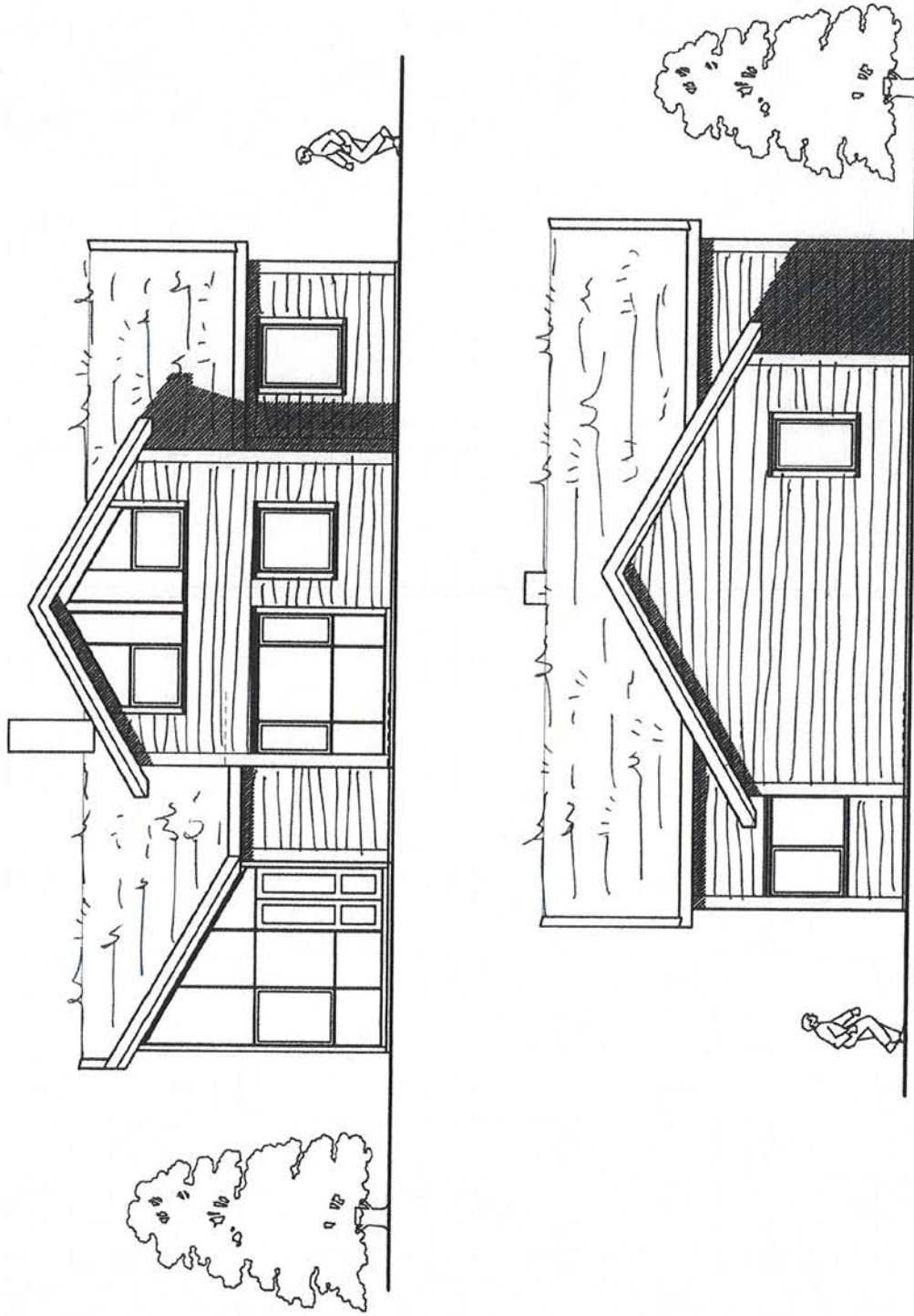
ARBEIDSTEIING

HYTTEFELT
LEDNINGSPLAN

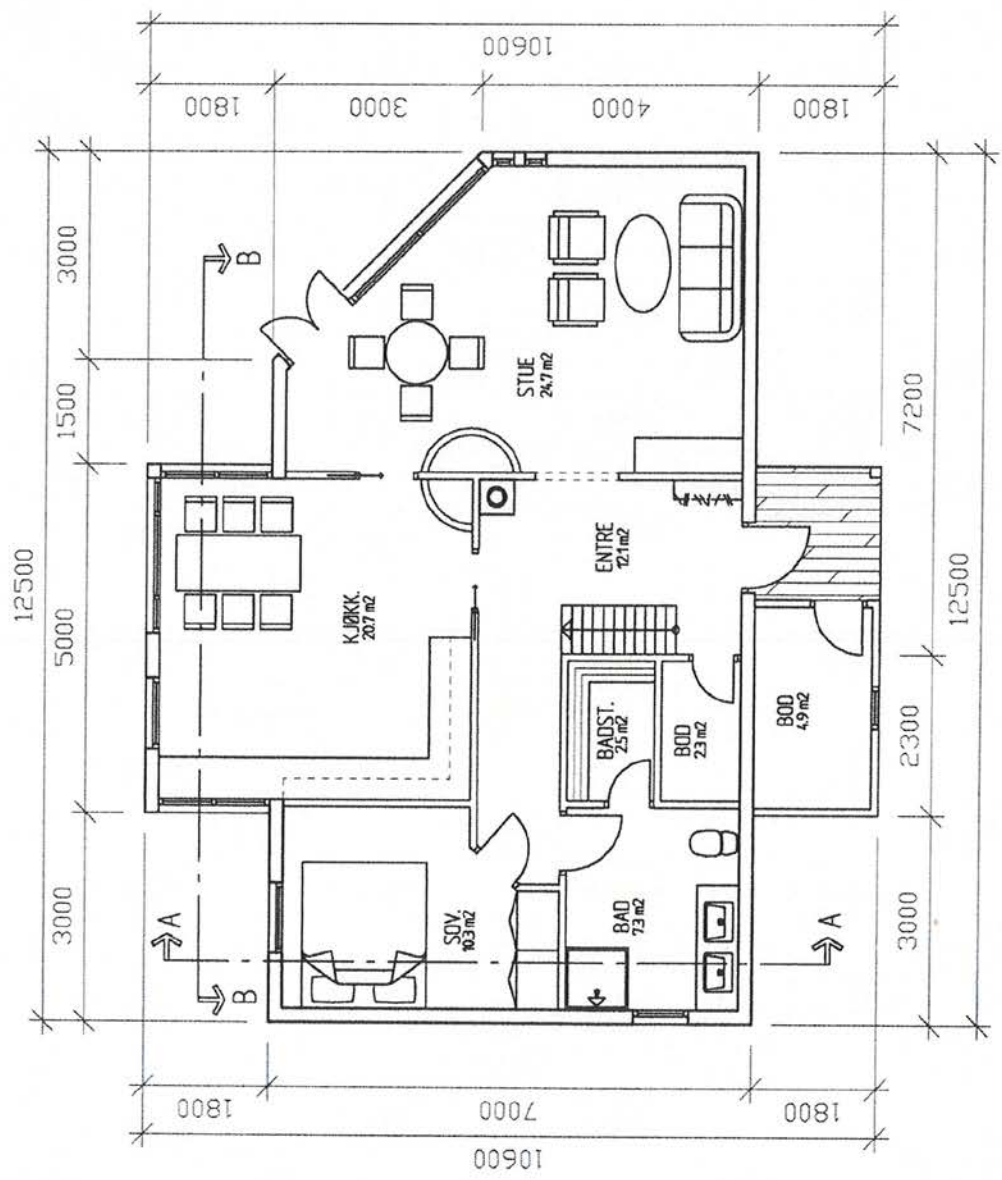
BYGGEKOST	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID	MÅTTID

Handwritten notes:
 32
 108

Handwritten signature:
 M. ...



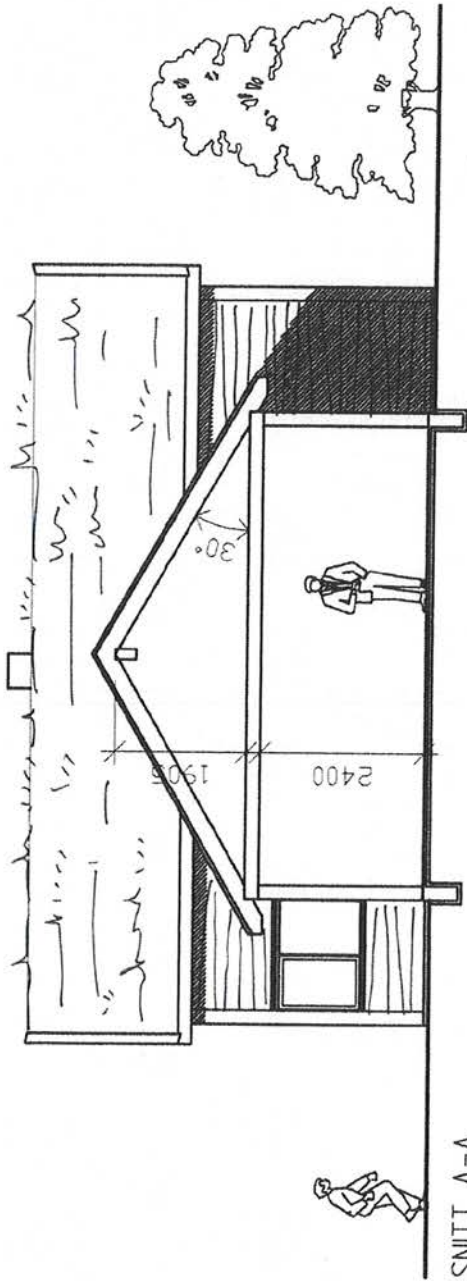
SCALE	1:100	DATE	
PROJECT	GUNNAR TOPLAND HYTTE		
ARCHITECT	FASADER		
DESIGNER	Bengt G. Michalson as		
ADDRESS	177 204 0000 177 204 0000 177 204 0000		
NO. OF SHEETS	0510	TOTAL SHEETS	051
DATE		SCALE	A



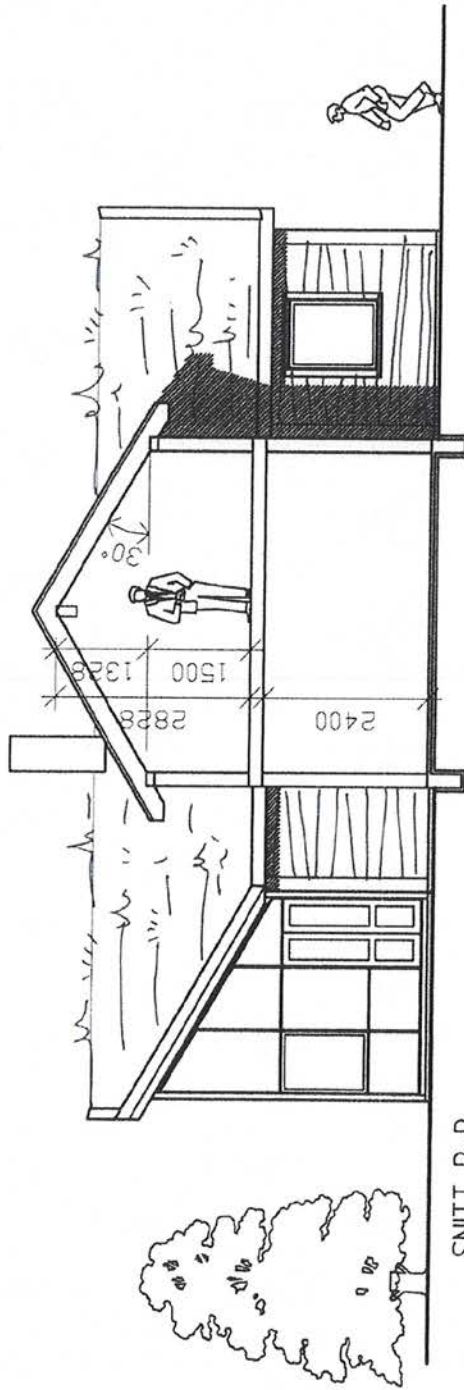
SK. NR. 100		1:100	
BYGGER		GUNNAR TOPLAND	
BYGGER		HYTTE	
BYGGER		PLAN 1. ETG.	
BYGGER		101	
BYGGER		0570	
BYGGER		101	
BYGGER		A	



BYGGER
Bengt G. Michalsen AS
 BYGGER, TOMTEKONTORE
 137 700 BANGSVEI 120 0400 144 1111




SNITT A-A



SNITT B-B

SKALA	1:100	PROJEKT	GNAR TOPLAND
BYGGNUMMER	16/05	BYGGNAVT	HYTTE
BYGGNAVT	BY	BYGGNUMMER	SNITT A-A,B-B
BYGGNUMMER		BYGGNAVT	
		BENGT G. MICHAELSEN AS BYGGTEKNIKKONTOR TORV 20B 061 0510	
			A

Kommune <i>Tokke</i>		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) <i>Ark. Bengt G. Michalsen AS Gml. Rygene Kraftst. 4885 GRIMSTAD</i>		Tiltakshavar (navn, adresse) <i>Gunnar Topland</i>	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse <i>Hallbjønnseleken</i>	Gnr <i>123</i>	Bnr <i>56</i>	Festenr <i>67</i>
Spesifikasjon			
Kva slag bygg/tiltak <i>Hytte</i>			
Vedtatt gjort av <i>Bygn.-sjefen</i>		Vedtatt dato <i>14.09.-05</i>	Saksnr <i>05/080</i>
Date sluttkontroll <i>16.03.-06</i>	Kontrollansvarleg <i>Johan Fr. Leland</i>		
<p>Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.</p> <p>Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).</p>			
Merknader			
 TOKKE KOMMUNE TEKNISK ETAT 3830 DALEN I TELEMARK			
Underskrift			
Stad <i>Dalen</i>	Dato <i>23.03.-06</i>	Stempel/underskrift <i>Perne P. Næver</i>	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	



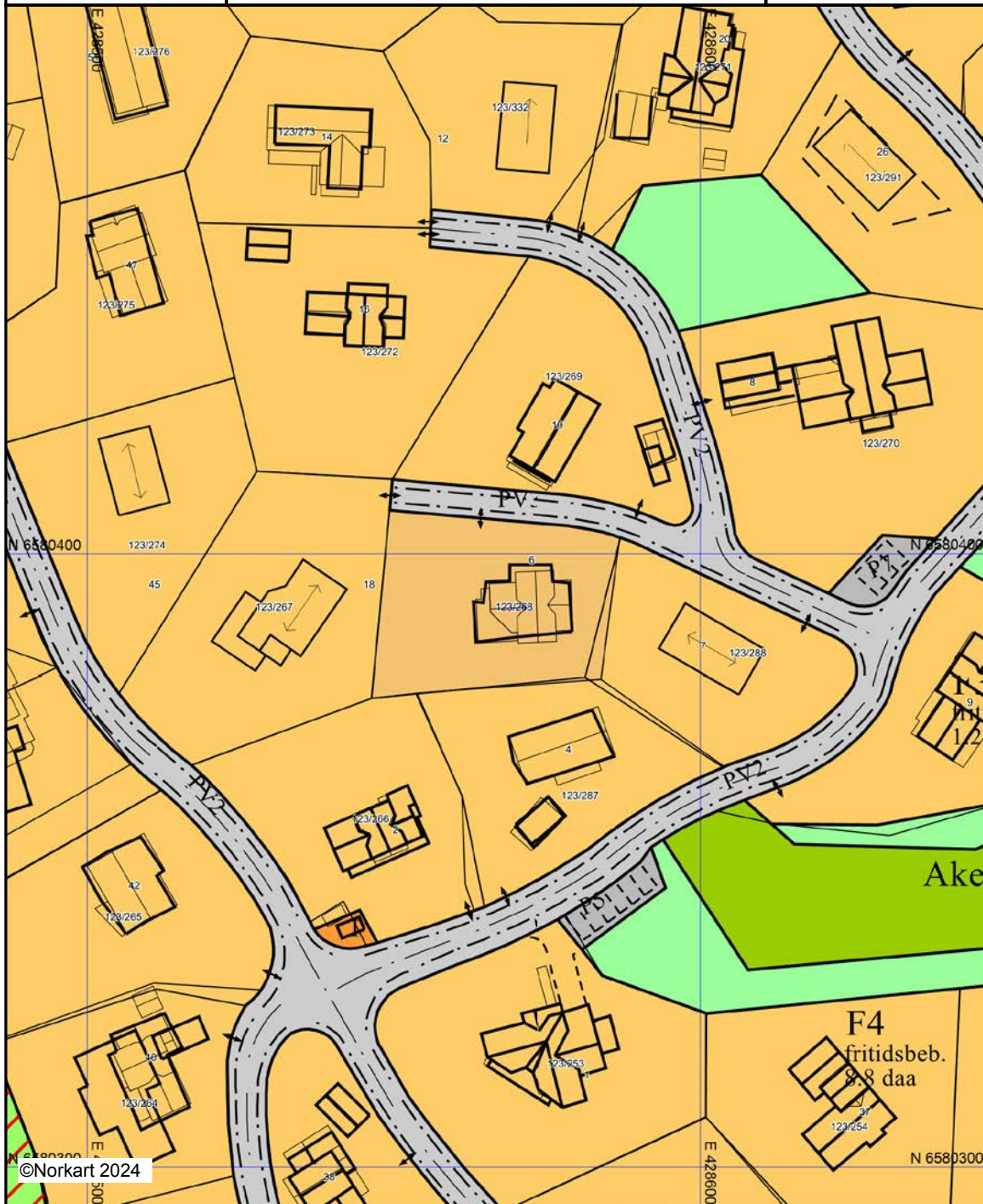
Tokke kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/268
Adresse: Hallbjønnngrendi 6
Utskriftsdato: 25.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)


 Fritidsbuseiend

 Skianlegg


 Vass- og avløpsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Parkeringsplassar


Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

 Friområde


Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril


 Friluftsmål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp


Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensing


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Byggjegrænse

 Planlagt buseiend


 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Avkjørsel

 Regulert møneretning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealmål

Abc Påskrift areal



Tokke kommune

Grunnkart

Eiendom: 123/268
Adresse: Hallbjønnrendi 6
Dato: 25.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

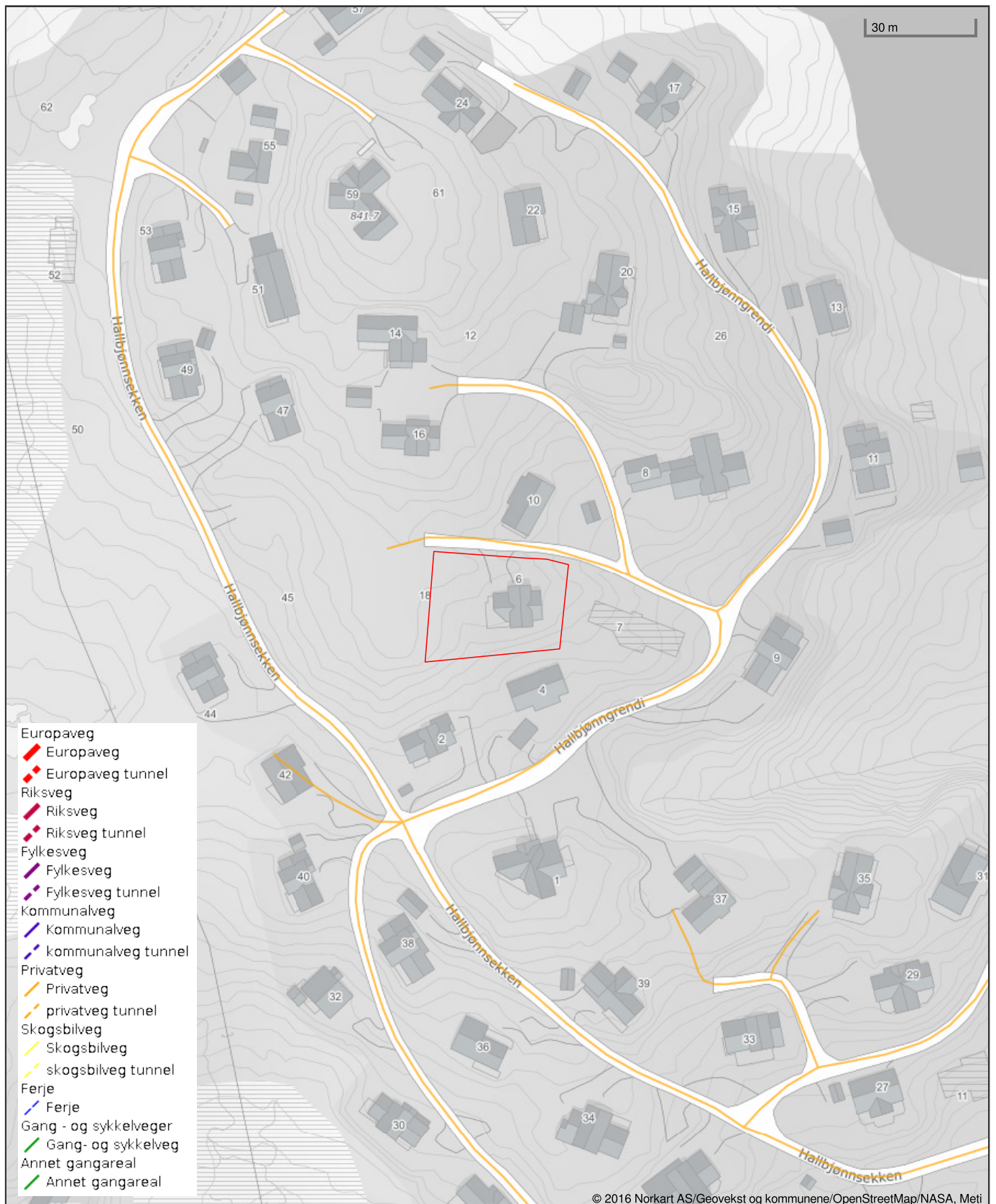
Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsg. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 4034 - 123/268//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 4034 - 123/268//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 027,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6580398,71	Øst 428571,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6580379,48	428583,76	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,06	
2	6580402,73	428586,84	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,45	
3	6580404,92	428574,52	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,56	39,96
4	6580407,09	428549,28	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,33	
5	6580376,37	428546,3	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,86	
6	6580377,25	428553,78	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,53	

Planbestemmelser for Hallbjønnsekken vest

Revidert i Formannskapet, sak 23/47, 16.05.23.

1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5)

1.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

- a) Alle bygninger og anlegg skal anmeldes til det faste utvalget for plansaker.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Gamle furutrær i området skal bevares.
- c) Inngrep og sår i landskapet skal utbedres i størst mulig grad. Fyllinger skal jordkles og tilsåes.
- d) Hovedfarge på bygninger skal tilpasses fargebruk i området. Bygninger skal beises i farge mellombrunt til svart.
- e) Tak tekkes med torv, tre eller naturstein.
- f) Sekundærbygning tillates inntil 1m fra grense etter nabosamtykke.
- g) Det er tillatt å sette opp gjerde og grind på tomta for å holde husdyr borte. Inngjerda uteareal pr. tomt kan maksimalt være 100 m², inkl. veranda/terrasse. Gjerde skal utformes som skigard, remutgard eller stakittgjerde. Gjerde og grind skal ikke ha større åpning mellom bakken og materialer, og materialåpning (mellom materialene) enn 10 cm. Gjerde og grind skal være minimum 0,9 maksimum 1,2 meter høyt, utformet i treverk og ha naturfarger. Det er tillatt med gjerdepåler og rammeverk i stål/jern. Gjerde og grind skal holdes ved like. Mellom eventuelle verandapillarer skal det gjerdes mot beitedyr.
- h) Vinduer og glasspartier med sprosser skal ha gjennomgående sprosser.
- i) Synlige betongmurer høyere enn 0,3 m skal forblendes med naturstein.
- j) Alle hovedbygg skal tilkobles vann og avløpsnett.
- k) Alle bygg og anlegg kan gjenoppføres i tilfelle brann.

1.2 Fritidsboliger F1 – F5

- a) I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak.
- b) Takvinkel skal være mellom 22° og 32°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d) Det tillates at gangveier opparbeides til enkle kjøreveier, maks 2,5 m bredde.
- e) Parkeringsplass ved den enkelte hytte skal anlegges på en skånsom måte med minst mulig inngrep i terrenget. Plassering av slike parkeringsplasser skal anmeldes sammen med den enkelte hytte.
- f) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet. Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA. Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA. Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning.
- g) Festepunkt 123,56,88 og 89 sammenføres til en tomt, på tomten tillates tunbebyggelse med ett annekst med mønehøyde 4,2 og maksimum 40 m² BRA ut over bestemmelsen i punkt f.
- h) Nye tomter F5-1,F5-2, er angitt med underetasje U, Hovedplan H1 og mønehøyde M i plan. F5-1 og F5-2 tillates ikke med beboelsesrom på loft. Møneretning er angitt på

plan. For Tomt F1-1, F2-1 og F2-2 gjelder bestemmelser a – f.

- i) Festeavtalenes begrensning på 15m innbyrdes avstand mellom hytter skal gjelde så langt det er mulig, det faste utvalg for plansaker kan tillate mindre avstand. Bestemmelsen gjelder hovedbygning.

1.3 Fritidsbebyggelse F6 og F7

- a) I områdene skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. Mønehøyde 4,8 m. Maksimum BRA hovedbygning 180 m².
- b) Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse. Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- d) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 3 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Alle bygg på en tomt skal ha samme takvinkel form og uttrykk.
- e) Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.4 Fritidsbebyggelse F8

- a) I området skal det oppføres frittliggende hytter. Størrelse på de enkelte hytter kan varieres, men alle skal ha saltak. Maksimum BRA = 180 m²
- b) Takvinkel skal være mellom 25° og 30°.
- c) Hyttene tillates bygd i en etasje samt loftsetasje. Det tillates at loftet innredes til beboelse.
- d) Det skal avsettes plass til 2 p plasser på tomt.
- e) Det tillates oppført 2 sekundærbygning på tomtene i en etasje innenfor angitt utnyttelse etter søknad til lokal bygningsmyndighet.
Mønehøyde for sekundærbygning nr1 er 4,2 m og maksimum 30 m² BRA.
Mønehøyde for sekundærbygning nr 2 er 3,5 m og maksimum 15 m² BRA.
Takvinkel på sekundærbygg som på hovedbygning
- f) Møneretning, mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- g) Det tillates åpent overbygget areal med inntil 15% BYA for hver bygning.

1.5 Fritidsbebyggelse konsentrert FK1

- a) I området kan det oppføres appartementshytter med maks 8 enheter i hver bygning.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak og all bebyggelse skal ha samme takvinkel og enhetlig preg i utforming og materialbruk.
- c) Hytter i rekke skal oppføres i to etasjer. Mønehøyde M og hovedplan H1 er angitt i plan.
- d) Møneretning som vist i plan. Takvinkel 23 - 27°.
- e) Parkering som vist i plan.

1.6 Fritidsbebyggelse konsentrert FK2

- a) Vertikalt delte hytter tillates bygd i en etasje samt loftsetasje, det tillates at loftet innredes til beboelse.
- b) Møneretning som vist i plan. Takvinkel 27°.

- c) Parkering som vist i plan.
- d) Takopplett er ikke tillat.
- e) Materialbruk som for eldre hytter i området.

1.7 Fritidsbebyggelse konsentrert FK3 og FK4

- a) Bebyggelsen skal plasseres som vist i plan.
- b) Bebyggelsen tillates bygd i to etasjer, mønehøyde - M. og Hovedplan - H1. er angitt i plan.
- c) Bygningene skal ha saltak på 27°.
- d) Det tillates underetasje på tomt 30 og 31, høyde er angitt med U.
- e) Det tillates oppført carport og bod som vist i plan med stiplet linje. Tak skal utføres som flatt tak, gesims maks 3,0 m over H1.
- f) Bebyggelsen skal ha enhetlig form og uttrykk.
- g) Bebyggelsen kan varieres i størrelse som vist i plan.
- h) Parkering som vist i plan.
- i) Takopplett er ikke tillat.

1.8 Fritidsbebyggelse blokk FB1

- a) Eksisterende bygg reguleres som det er. Området anses som utbygd.
- b) Parkering som vist i plan.
- c) Det tillates sekundærbygg, uthus, inntil 35 m² BRA. Maks mønehøyde 4.2 m.

1.9 Serviceområde servering S1

- a) Eksisterende bygg reguleres som det er og området anses som utbygd.
- b) Det tillates mindre endringer av fasade.
- c) Det tillates anlagt terrasser med overdekking.
- d) Det tillates mindre tilbygg på nordside av hovedbygning inntil 50 m² BRA.

1.10 Serviceområde overnatting S2I

- a) Det tillates oppført service og overnattingsbygg i 2 etasjer.
- b) Maksimum antall rom for overnatting er 30.
- c) Utnyttelse BRA = 1200 m²
- d) Møneretning som vist i plan.
- e) Takvinkel som hovedbygg S1.
- f) Materialbruk som S1.

1.11 Offentlig anlegg, rensestasjon

- a) Rensestasjon er etablert og reguleres som det er.
- b) Anlegget kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- c) Bygningen skal ha saltak og gis en utforming som står i stil med øvrig bebyggelse.
- d) Anleggets plassering i terrenget skal skje på en mest mulig skånsom måte, og uteområdet skal gis en tiltalende utforming.

1.12 Privat vannforsyningsanlegg V2, V3 og V4

- a) V2 og V3, pumpehus og trykkforsterkeranlegg er etablert og reguleres som de er.
- b) V4, nytt pumpehus, skal utføres med materialbruk som V2 og V3
- c) Anleggene kan utvides ved behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- d) Anleggene skal ha en tiltalende utforming og uteområder skal opparbeides og tilsåes.

1.13 Annen Offentlig bebyggelse, Røde Kors hytta

- a) Røde Kors hytta reguleres som den er.
- b) Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

1.14 Skianlegg

- a) Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av skitrekking, servering, salg og utleie.
- b) Innen område kan det tilrettelegges for sommeraktiviteter så som sykkeltrase, tilrettelegging for bading, sommerarrangementer med mer.
- c) Innenfor området tillates bearbeiding av terreng i samsvar med formålet.
- d) Det kan oppføres drifts- og servicebygninger etter søknad til det faste utvalget for plansaker.
- e) Anlegget tillates flombelyst.
- f) I området kan det etableres snøproduksjonsanlegg.

1.15 Aktivitetsområde A1

- a) Aktivitetsområdet skal benyttes til tennis- og sandvolleyballbane. Det tillates innhegning med nett ihht formålet.

1.16 Aktivitetsområde A2

- a) Området reguleres til ballspill. Området tillates benyttet til parkering for skianlegg i vintersesongen.

1.17 Aktivitetsområde ved vann

- a) I området kan det planeres og opparbeides områder for allmenn benyttelse. Innenfor området kan det føres opp overbygd åpent areal til grillformål med maks 30 m² BRA pr enhet.
- b) Det kan tilrettelegges strandområde for badeaktivitet med sandstrand.

1.18 Lekeplasser L1, L2, L3 og L4

- a) Det skal anlegges sandlekeplasser med minimumstørrelse 50 m² som vist i plan.

2. Samferdselsanlegg (PBL § 12 – 5 ledd nr. 2)

2.1 Offentlig kjøreveg

- a) FV 45 er etablert og vist i plan til midtlinje. Avkjørsel til Hallbjønnsekken vest skal utbedres som vist i plan.
- b) Ved etablering av område F6 og F7 kan avkjørsel vest i plan stenges.

2.1 Private vegger

- a) I planen er det vist private kjøreveger.
 - PV 1 - Kjøreveg bredde 5,0 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 7,5 m.
 - PV 2 - Kjøreveg bredde 3,5 m og 1,25 m skulder, regulert bredde 6,0 m.
 - PV 3 – Kjøreveg bredde 2,5 m og 0,75 m skulder, regulert bredde 4,0 m

2.1 Parkeringsplasser

- a) Parkeringsplass P1, P2, P3 og P8, skal være p plasser for allmenheten.

- b) Parkeringsplass P4, P5, P6, P7, P9 OG P10 P11 og P12 skal benyttes til parkering og gjesteparkering i forbindelse med hytteområdene.
- c) BP 1 skal benyttes til bobilparkering.
- d) Parkeringsplasser skal anlegges som vist i plan.

2.2 Telestasjon

- a) Telestasjonen med mast reguleres som den er.
- b) Anlegget kan utvides etter behov etter søknad til det faste utvalget for plansaker.

2.3 Teknisk infrastruktur

- a) Transformator kiosker
- b) Høyspentlinje sikres med 7,5 m sikkerhetssone fra senter linje.

3 Grønnstruktur (PBL § 12 – 5. ledd nr 3)

3.1 Friområder, grønnstruktur og friluftsområde.

- a) Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes slik det er i dag, med trær og vegetasjon.
- b) Grønnstrukturområder skal etableres i områder mot fylkesvei og skjøtsel tillates ved tynning og beplantning.
- c) Friområder skal etableres i hytteområder og mot skianlegg. I friområdene er det tillat med tynning og tilrettelegging av aktivitetsfremmende tiltak så som stier og løyper gjennom områdene.
- d) I friluftsområde er det tillat med etablering av skiløype i skisesong.
- e) Det tillates nedgraving av nødvendig ledningsanlegg, så som vann, avløp, strøm, tv kabel med mer i alle grønnstrukturområder.

3.2 Bevaring vegetasjon

- a) Gamle og store furutrær skal bevares, det er ikke tillatt med inngrep i terreng eller på bakken nærmere enn 2 meter fra trekroners ytterkant og 7,5 m fra stamme.

5. Sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Aktivitetsområde i vann.

- a) Det kan anlegges flytebrygger til badeaktivitet og småbåtfortøyning.

5.2 Friluftstområde sjø og vassdrag

Det tillates sommer og vinteraktiviteter på og i vann. Det tillates tilrettelegging for aktiviteter på is så som skøytebane i vintersesongen.

6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringsoner

Frisikt

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerder og murer med mer) som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibane.

6.2 Faresoner

Høyspenningsanlegg

Fareområdet gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 m. Med lik utbredelse på hver side av

luftstrekket. Fareområdet ved jordkabel har totalbredde på 4 m.

7 Rekkefølgekrav

- a) Lekeplass skal være opparbeidet i delområde før det gis brukstillatelse for fritidsboliger innenfor tilhørende delområde.
- b) Privat veg innenfor delområder skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboligene i tilhørende delområde.
- c) Støyskjerm, voll skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for fritidsboliger i FK3.
- d) Tekniske planer for delområde skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse i tilhørende delområde.
- e) I felt FK3 skal overordnet arbeid med planering, etablering av veier, p-plasser og ledninger i grunnen gjennomføres i løpet av ett år etter oppstart.

Kristiansand 26. 08. 2013

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Hallbjønngrendi 6, 3880 DALEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00