



EIENDOM  
2005



# Fantenveien 39 - Skrim / Kongsberg

Fantenveien 39, 3648 Passebekk

Prisantydning: kr 3 350 000,- + omk.

Primærom: 79 kvm

BRA: 95 kvm

Eiendomstype: Hytte



VELKOMMEN TIL  
FANTENVEIEN 39









## KORT OM EIENDOMMEN

Sjarmerende fritidsbolig med anneks og bod. Hytta har 4 soverom fordelt på hytta og annekset. Oppdag en idyllisk flukt fra hverdagen!

Oppdragsnummer 2230238  
Gnr.: 42, Bnr.: 8, Fnr.: 38 i Kongsberg kommune.  
Viken fylke

Adresse Fantenveien 39, 3648 Passebekk  
Prisantydning 3 350 000,-  
Omkostninger 97 092,-  
Totalpris inkl. omk. 3 447 092,-

P-rom/BRA/BTA 79 kvm/95 kvm/ kvm  
Antall soverom 4  
Tomteareal  
Eierform tomt Punktfestetomt  
Boligtype Hytte  
Byggeår 1969  
Eierform Selveier







































B

Hand made  
in the  
mountain  
region of the Alps













































Fantenveien 39  
Hytte



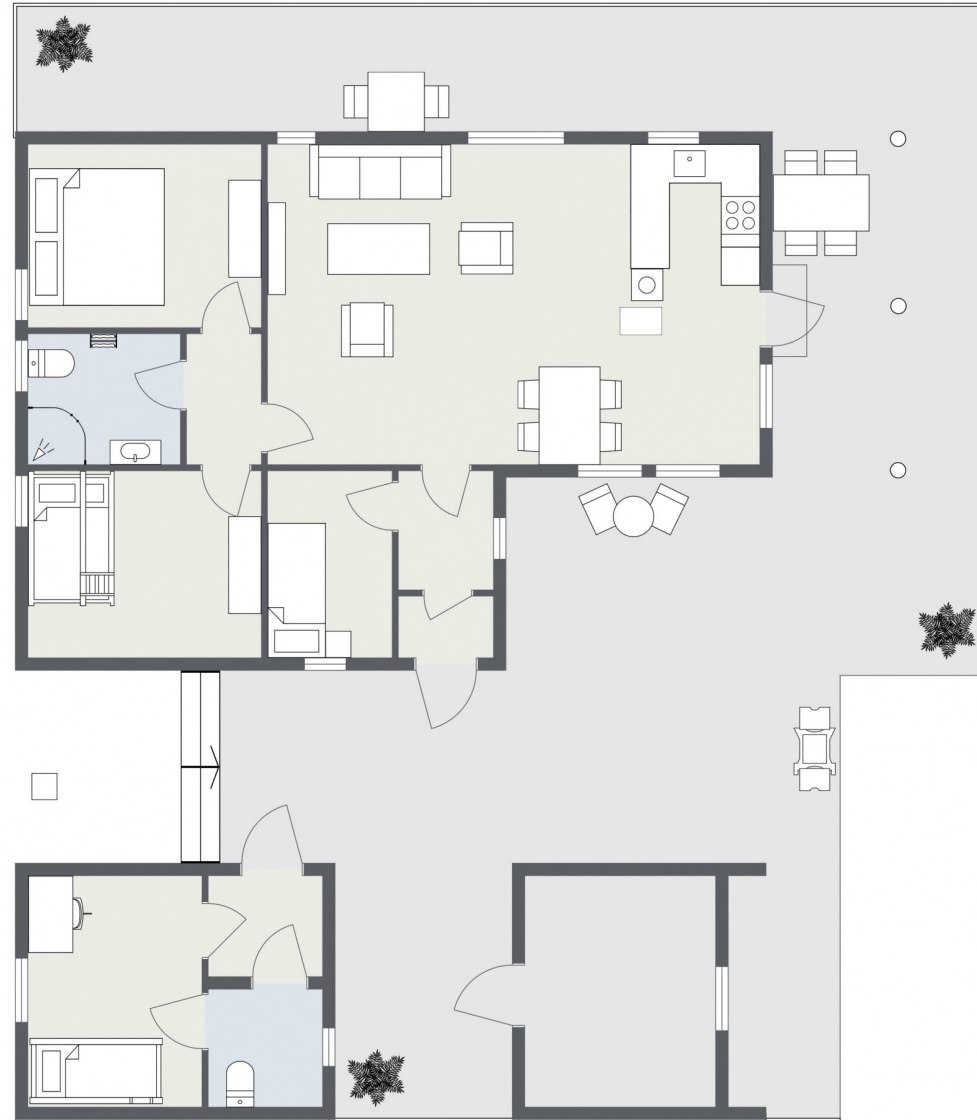
Kristian T. Buller  
FOTOGRAF

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

**Z**  
EIENDOM



Fantenveien 39  
Hytte



*Kristin S. Bjørn*  
T. 9000 21 00

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.



### **OPPDRAKSNUMMER**

2230238

### **TYPE BOLIG**

Sjarmerende fritidsbolig med annekset og bod ? Din idylliske flukt til naturen! 4 sov.

### **EIER**

Jan Egil Halvorsen

### **KORT OM EIENDOMMEN**

Oppdag en idyllisk flukt fra hverdagen med denne sjarmerende fritidsboligen. Oppvarmede flisgulv på badet, panelerte vegger og en koselig vedovn i stuen gir et hjemmekoselig preg.

Eiendommen strekker seg videre med et praktisk annekset. Annekset har både karakter og funksjonalitet, og er dette den perfekte utvidelse av boarealet ditt.

Som prikken over i-en finner du en robust og godt konstruert bod på eiendommen. Ideell for oppbevaring av utstyr og ski, med en solid konstruksjon kledd i villmarkspanel for å matche resten av eiendommen.

Omringet av storslått natur og oppført på solide fundamenter, er dette et sted hvor du kan slappe av og virkelig føle deg hjemme. Kom og opplev den unike roen og komforten denne fritidsboligen tilbyr!

Kontakt megler for å avtale visning!

### **FINN.NO: LOKALOMRÅDE**

SKRIM / KONGSBERG

### **ADRESSE**

Fantenveien 39  
3648 Passebekk

### **ADKOMST**

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Z-Eiendom visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i etablert område for fritidsbebyggelse.

### **NÆROMRÅDET**

Skrim byr på flotte turopplevelser både sommer og vinter. Sommerstid er det idylliske badevann, gode fiskemuligheter (med fiskekort) og mye bær og sopp å finne.

Terrenget er hovedsakelig lett kupert, men tilbyr også krevende fjellpartier for den som måtte ønske det. Det er et omfattende merket løypenett, både sommer og vinter, hvor ca. 90 km, skiløyper kjøres opp med to-spors-løypemaskin eller snøscooter. Vintrene er snøsikre på Skrim, og løypenettet er blant de beste i Kongsberg. Løypene er en del av det regionale løypenettet som forbinder Vestfold med Hardangervidda. Turistforeningen har flere hytter innover i fjellområdet og det er fine utfluktsmuligheter til f.eks. "Styggemann" som er et kjent utsiktspunkt.

Fra Skrim er det ca. 40 minutters kjørevei til golfbane og skisenteret i Kongsberg. Således er det ikke problematisk når de yngste søker mere fart og spenning enn de flotte oppkjørte løypene i Skrimfjella kan by på. Alpinløypene i Kongsberg byr for øvrig på turer av varierende vanskelighetsgrad, slik at de fleste vil finne utfordringer som passer for alder, kondisjon eller dagsform. Alpinbakker finnes og så i Bergerbakken (Hvitvingfoss) som nås på ca. 30 minutters biltur.

Klikk deg inn på VisitSkrim sin youtube kanal for flotte videoer, både sommer som vinter! Se for øvrig mer informasjon på [www.visitskrim.no](http://www.visitskrim.no).

Link (kopieres til nettleser): <https://www.youtube.com/channel/UCaaMM-bGEJjO5yrq-2s3mZw>

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil i prospektet.

### **TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Hytte Selveier, oppført i 1969

### **BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**

Fritidsbolig oppført i 1969. Bod ble bygget i 2021 og annekset i 2014.

Fritidsbolig

Byggemåten på denne fritidsboligen viser god bruk av både moderne og tradisjonelle materialer, noe som har resultert i en solid og varig konstruksjon.

Taket er tekket med impregnerte trebord, med et undertak av rupanel og papp. Vindskiene og israftene er beiset, mens renner, nedløp og beslag er av lakkert eller plastbelagt stål.

Ytterveggene er av bindingsverk, med vegger fra byggeåret foret ut og isolert med omtrent 200 mm isolasjon. Veggene er kledd med stående villmarkspanel, noe som gir en robust og naturlig utseende.

Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjonstype, med en ny konstruksjon lagt over den eldste delen. Det er anlagt lufting mellom konstruksjoner og undertak. Kun loftet over utbygget er tilgjengelig, og det er opplyst at loftkonstruksjonene er isolert med omtrent 300 mm mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet ramme, med karmen fra 2014 og vindusrammer fra 2016. Ytterdøren er av formpresset materiale, mens terrassedøren har 3 lags glass, begge fra 2014. Det er også en panelt fyllingsdør ytterst, med ukjent alder.

Det er en terrasse oppført på diverse fundamenter, med impregnerte bjelker og gulvbord. Overflaten og rekkverket er beiset.

Byggegrunnen er fjell, med fundamenter av mur og lettklinkerblokker fra byggeårene. Disse er supplert med stålstag for ekstra støtte. Det er vann fra et felles borehull, med et plastrør lagt med varme i 2011. Dette røret går til vegg/kum. Avløpet for gråvannet går til en tank/sandfilter.

Samlet sett er denne fritidsboligen bygget for å vare, med en



robust konstruksjon og en blanding av tradisjonelle og moderne materialer som gir en kombinasjon av funksjonalitet, komfort og estetikk.

#### Anneks

Anneksbygningen er en solid og funksjonell tilleggsbygning til hovedboligen, bygget med omtanke for både form og funksjon.

Anneks er oppført direkte på fjell, med pilarer av lettklinkerblokker som gir god støtte. Det er et impregnert bjelkelag med stubbloft, som gir en robust og solid konstruksjon. Vegger er bygget med bindingsverk, er isolerte, og kledd med villmarkspanel, som bidrar til en naturlig estetikk.

Taket er en lukket saltakkonstruksjon, tekket med impregnerte takbord. Takrenner og nedløp er av lakkert stål. Vinduene er med 2 lags glass, med unntak av et eldre vindu med enkelt glass.

Dørene inkluderer to formstøpte dører og en panelert fyllingsdør, som gir forskjellige estetiske uttrykk men alle fungerer godt med bygningens generelle stil.

Innvendig er det laminatgulv, med panel på vegger og i himlingen, som gir et enhetlig og koselig interiør. Toalettrommet er utstyrt med en snurredo og en veggventil. Oppholdsrommet varmes opp av en panelovn, og bygningen har innlagt strøm.

Det er verdt å merke seg at denne bygningen ikke er dekket av avhendingsloven på samme måte som fritidsboligen, og tilstandsgraden fra takstmann er satt på generelt grunnlag. Det bemerkes at vann bør føres vekk fra bygningen for å forhindre potensielle vannskader. Bygget er satt opp av et profesjonelt firma, noe som sikrer høy kvalitet på håndverket.

#### Bod

Redskapsboden er en praktisk tilleggsbygning som er bygget for å motstå vær og vind.

Den er oppført på fjell, som gir en solid grunn for konstruksjonen. Fundamenter er av vanlige lettklinkerblokker, med et impregnert trebjelkelag og

stubbloft, noe som gir en robust og holdbar bygningsramme.

Veggene er bygget av bindingsverk, delvis isolert, og kledd med villmarkspanel. Dette gir en varig og robust konstruksjon som står godt i forhold til omgivelsene.

Taket er en saltakkonstruksjon, tekket med impregnerte takbord på et undertak av rupanel og asfaltpapp. Dette gir god beskyttelse mot været. Renner og nedløp er av lakkert stål, noe som sikrer god vannavledning.

Det er et eldre vindu med 3 lags glass og et eldre vindu med enkelt glass, noe som gir lys til innsiden av boden. Inngangsdøren er finert, som gir en ren og ryddig finish.

Som et tilleggsbygg er redskapsboden ikke dekket av avhendingsloven på samme måte som fritidsboligen. Den er likevel konstruert med samme omtanke for kvalitet og holdbarhet, noe som gjør den til en nyttig og solid del av eiendommen.

#### INNHold

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Garderobe/Soverom 3, Bad, Vindfang, Gang,  
Anneks: Soverom, Toalettrom, Bod/Inngang  
Bod: Bod

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

#### ANTALL ROM

Soverom: 4, Bad: 1, Ekstratoalett: 1

#### AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal: 95 kvm

Fritidsbolig: 71/66 m<sup>2</sup> BRA/P-ROM  
Anneks: 16/13 m<sup>2</sup> BRA/P-ROM  
Bod: 8/0 m<sup>2</sup> BRA/P-ROM

Arealer er hentet fra tilstandsrapporten og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

#### MØBLERING / UTSTYR

Selges møblert/utstyrt etter nærmere avtale. Gjenstander av affeksjonsverdi og personlige ting medfølger ikke.

#### STANDARD

Fritidsbolig oppført i 1969

Denne fritidsboligen er en kombinasjon av moderne oppgraderinger og klassisk sjarm, med utbedringer utført etter 2011.

Gulvene er en blanding av parkett og heltregulv, som gir et varmt og innbydende uttrykk. Vegger og himlinger er panelerte, og er enten malt, umalt eller beiset, noe som gir en ekte hyttefølelse.

Det finnes en eldre type elementpipe med sotluke mot kjøkkenet, og en vedovn er montert mot stuen, noe som sørger for god varme på kalde dager.

Innvendige dører er malte fyllingsdører, som ble oppdatert etter 2011. Baderommet har flislagt gulv på betong, med elektriske varmekabler. Det er panel på veggene og i himlingen. Smøremembran er påført på gulvet. Rommet inneholder en benk med servant, toalett, og et dusjkabinett som nylig er blitt byttet ut. Rommet har ingen direkte utlufting, kun via toalettet, som er nødvendig for at toalettutluftingen skal fungere.

Kjøkkeninnredningen består av folierte skrog og fronter. Det er en benkeplate med høytrykkslaminert overflate, og en rustfri stålkum. Det er plass for komfyr og kjøleskap, og det



finnes en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alt i alt er denne fritidsboligen et flott eksempel på en klassisk, men modernisert hytte som kombinerer komfort og funksjonalitet.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport): Enkelt rørapplegg for bad. Fornikla kobberrør og flexirør. Avløpsrør av plast. Egen trykktank som henter vann fra beholder. Det er avløpsrør av plast. Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder med kapasitet på 28 L. Nylig montert. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 3 fordelingskurser. Inntak i anneks. Anlegget er hovedsakelig fra 2015. Det er påvist brannslukker og brannvarslere.

#### **OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT**

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;  
- 17 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.  
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.  
- 11 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.  
- 1 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Pipebeslag er ført ned på undertak. Bulker i takfotbeslag. Det er ikke benyttet rennekroker tilpasset lufting over takkonstruksjon. Avstand fra taktekking til bunn av takrenne er over det som anses som normalt. Dette pga. oppbygging av konstruksjon.

Utvendig - Veggkonstruksjon: På loft er det varierende bruk av diffusjonssperre/plast mot kald og varm sone.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Ang utlufting se p.t. beslag.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Samme krav var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis ufullstendig stubbloft og isolering.

Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom - Overflater Gulv - Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Riss i fuger.

Tomteforhold - Terrengeforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Renner noe vann inn under hytta. Dette renner vindere ut igjen.

Utvendig - Bod: Det er benyttet vanlige lettklinkerblokker satt på høykant. Dette er ikke en anbefalt fundamentering men fungerer. De er heller ikke pusset. Enkelte arbeider er påbegynt men ikke avsluttet. Vann bør føres vekk fra bygningen.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd):

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Gjelder på vegger. For å lukke avviket må det etableres membran i våt sone på vegg. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### **OPPVARMING**

Vedovn fra Dovre AS (modell: Dovre 100 Cb, 120 Cb) ellers øvrig elektrisk oppvarming. Siste tilsyn og feiling ble utført 17.10.22. Det er registrert anmerking vedrørende bruksenhet; adkomst til skorsteinen på taket er ikke tilfredsstillende. Se vedlegg i salgsoppgave for mer informasjon.

#### **PARKERING**

Parkering ved hytta.

For øvrig gjelder kommunale/lokale bestemmelser for parkering i terreng/nærområde.

#### **AREAL OG EIERFORM**

Eierform: Punktfestetomt

Festetomt hvor grunneier/bortfester er Jan Ivar Lindem

Årlig festeavgift kr 6000,-

Neste regulering av festeavgift er 2029

Festekontrakten utløper: 2049, men løper videre etter jf. §33

Er rett til fonyelse

Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeks

Gyldig overdragelse til andre er betinget av grunneierens samtykke, og dette gjøres ved signatur på skjøtet og/eller



signatur på transport av festekontrakt.  
Bortfester ønsker ikke å benytte forkjøpsretten  
Mulighet for innløsning av festetomten? Ja, ved enighet om pris.

#### **TOMT OG HAGE**

Hovedsakelig naturtomt samt noe plen.

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Felles privat vei inn i hyttefeltet. Bomvei fra offentlig vei.  
Vann tilknyttet privat borehull i området. Dette er felles med flere. Vann kun til vegg.  
Avløp kun via gråvannstank med sandfilter.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Kommuneplan/Kommunedelplan:  
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/  
kommunedelplanen er avsatt til  
Fritidsbebyggelse, Nåværende // Kommuneplan (22.06.2022)

Gjeldende regulering:

Eiendommen ligger i område som reguleres av Id 343R,  
Omholthjell (11.03.2009), reguleringsformål;  
Fritidsbebyggelse.

Bebyggelsesplan:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en  
bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

Midlertidig forbud mot tiltak:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et  
område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område  
som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Kongsberg kommune.

#### **FERDIGATTEST**

Boligen har ferdigattest datert 29.09.2022. Kopi av denne  
kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest  
eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på  
boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet (hentet fra tilstandsrapport):

Fritidsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte  
tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Annen  
rominndeling. Enkelte bad etablert.

Anneks: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,  
men det er avvik fra disse. Inntegnet bod er i dag toalettrom.  
anlagt bod ved inngang.

Bod: Det foreligger ikke tegninger.

#### **PRISANTYDNING**

3 350 000,-

#### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

83 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 350 000,-))

-----  
97 092,- (Omkostninger totalt)

-----  
3 447 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett  
pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og  
disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste  
virkedag før overtagelsen finner sted.

#### **TAKST / TILSTANDSRAPPORT**

Utført av : Anders Auen

Takstdato : 20.06.2023

Formuesverdi : 138 379,-

#### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 5000 kWh.  
Forbrukstall er innhentet fra Glitre Nett AS og er snittforbruk  
over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt  
dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny  
eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper.  
Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge  
av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket  
innetemperatur, forbruksmønster etc.

#### **FORSIKRING**

Gjensidige

Polisenummer: 8830868

Premie: 4877

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 2 770,11 pr. år

Fakturert beløp 2022. Dekker Hytterrenovasjon og Feie- og  
tilsynsavg. fritid. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig  
kostnad på flere innbetalinger.

Andre utgifter:

Veg fra hovedlommen til parkeringen koster kr 2500,- pr år  
inkl. to bomkort

Sommer og vintervedlikehold av Seterliveien koster ca.  
4500,- pr år

Skrim vann og avløp kr. 5500,- (egen aksjepost som kan gi  
utbytte ved overskudd)

Frivillig løypekjøring

Skrim hytteeierforening (frivillig) kr 350,-

#### **FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM**

#### **LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som  
primærbolig:138 379,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente  
verdi som er pr. inntektsåret 2020.

#### **KONSESJON/ODEL**

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.



### **OPPGJØR**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

### **MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)

Provisjon (kr. 61 875)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar

kostnadsrefusjon fra Help.

### **ANDRE OPPLYSNINGER**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

### **BUDGIVNING**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

### **FINANSIERING**

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

### **TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

### **FINN.NO: VISNINGSTEKST**

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

### **OVERTAGELSE**

Avklares i forbindelse med budgivning.

### **LOVANVENDELSE**

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.

#### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Z Eiendom AS  
Postboks 55  
3106 Nøtterøy  
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082



# FANTENVEIEN 39

## HØYDE OVER HAVET

574 m



## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min 🚗
🚗 Passebekk butikk Linje 430, 436	17 min 🚗 8.4 km
🚗 Omholt Linje 430, 436	19 min 🚗 9 km

## AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	42 min 🚗
Drammen	1 t 6 min 🚗
Skien	1 t 12 min 🚗
Oslo	1 t 35 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Hvittingfoss	29 min 🚗
🔌 Recharge Spar Svarstad	34 min 🚗

## VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 43 m
- 272 km preparert løype innenfor 15 km



## AKTIVITETER

Laksefiske ved Brufoss	36 min 🚗
------------------------	----------

## SPORT

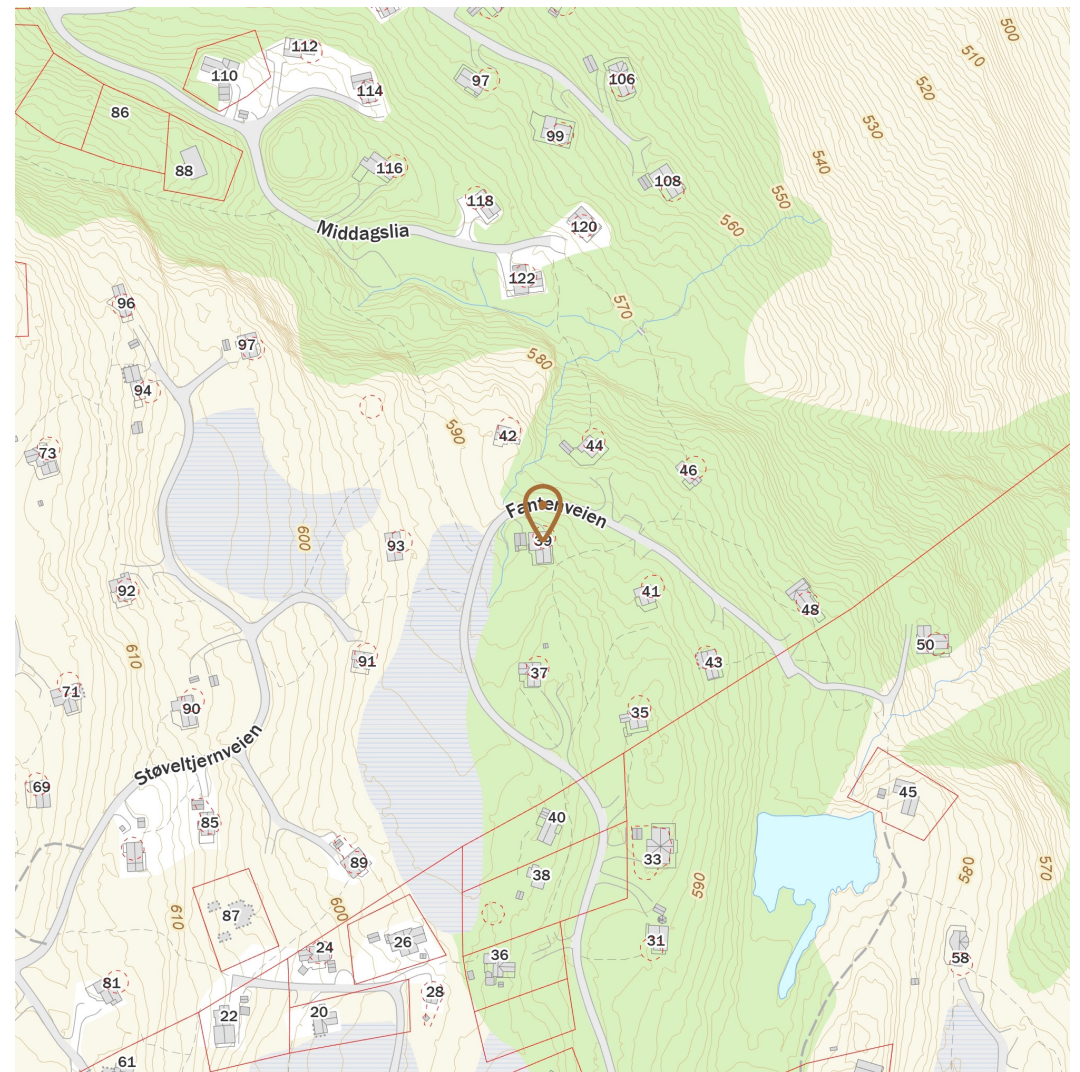
🏐 Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	18 min 🚗 8.9 km
🏐 Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	25 min 🚗 13.6 km
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	30 min 🚗
🏊 Kick Treningscenter Svarstad	34 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Hvittingfoss	30 min 🚗
Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	30 min 🚗 19.8 km

## VARER/TJENESTER

🏪 Boots apotek Hvittingfoss	30 min 🚗
🏪 Åsen Apotek	38 min 🚗



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 Z-Eiendom 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 2023

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 Z-Eiendom 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 2023



# Tilstandsrapport

Fantenveien 39, 3648 PASSEBEKK

KONGSBERG kommune

# gnr. 42, bnr. 8, fnr. 38



Areal (BRA): Fritidsbolig 71 m<sup>2</sup>, Anneks 16 m<sup>2</sup>, Bod 8 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2023

Rapportdato: 29.06.2023

Oppdragsnr.: 12451-1449

Referansenummer: IR6633

Autorisert foretak: Auen Takst

Vår ref: Anders Auen



Gyldig rapport  
29.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 takst rapportene 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.

Auentakst startet opp med takseringstjenester i 2014. Har adresse i Vassåsveien 46 -3090 Hof. Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark. Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer. I tillegg tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



## Rapportansvarlig

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



## 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1969 med tilbygg påbegynt i 2014 og ferdigstilt ca 2022. Foruten fundamentering på tilbygg er alle byggearbeider som er gjort på hytte etter 2011 gjort som egeninnsats. På opprinnelig del er tak lagt om, vegger kledd om g byttet vinduer og dører. Terrasser rundt hytta og mellom øvrige bygg også fra denne perioden. Innvendig er kjøkken byttet og bad etablert. Her er egent opplegg for vann. Rommet er ikke bygget forskriftsmessig med ingen skader som følge av mangler er registret. Normalt fungerende. Det meste av opprinnelig del av EL anlegget er byttet ut. Nytt sikringsskap og inntak. Vann til vegg fra felles borehull med naboer.

Anneks oppført i 2014 av byggefirma. Fremstår i normal stand. Redskapsbod oppført i 2020/22 som egeninnsats. Kun mindre avvik og noe gjenstående arbeid.

### Bod - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Redskapsbod oppført på fjell. Fundamenter av vanlige lettklinkerblokker. Impregneret trebjelkelag med stubbloft.

Vegger av bindingsverk dels isolert og kledd med villmarkspanel. Saltakkonstruksjon tekket med impregnerte takbord på undertak av rupanel og asfaltpapp. Renner og nedløp av lakkert stål.

Eldre vindu med 3 lags glass. samt et eldre med enkelt glass. Finert inngangsdør. Dette er en enkel samlet vurdering av tilleggsbygg. Bygget omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som fritidsboligen.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med impregnerte trebord. Undertak av rupanel og papp. Beisa vindskier og israfter. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk. Vegger fra byggeår foret ut. Det opplyses at de er isolert med ca 200 mm. Stående villmarkspanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ny konstruksjon lagt over eksisterende på eldste del. Lufting anlagt mellom konstruksjoner og undertak. Kun loft over tilbygg som er tilgjengelig. Loftkonstruksjoner opplyses å være isolert med ca 300 mm mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass+ kobla ramme. Karmen fra 2014. Vindusrammer fra 2016.

Ytterdør av formpresset materiale. Terrassedør med 3 lags glass. De er fra 2014. Panelt fyllingsdør ytterst. Ukjent alder. Terrasse oppført på div. fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Beisa gulvoverflate og rekkverk.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

På gulver er det lagt parkett og heltregulv. Vegger og himlinger av malt/umalt/beisa panel. Oppgradert etter 2011.

Trebjelkelag med stubbloft. Fra de forskjellige byggeår.

Ikke relevant. Hytta står på pilarer. Åpen under. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegistreringer.

Eldre type elementpipe. Sotluke mot kjøkken. Vedovn montert mot stuen.

Innvendig er det malte fyllingsdører. Nyere en 2011.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

##### Bad

Flislagte gulv på betong. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger og himling med panel. Smøremembran på gulvet. Rommet inneholder benk med servant, toalett og dusjkabinett. Sistnevnte nylig byttet. Ingen direkte utlufting, kun via toalett. Dette må være slik for at toalettutlufting skal fungere. Badet er etablert med egeninnsats.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Målt 6 %

#### KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Enkelt røropplegg for bad. Fornikla kobberør og flexirør. Avløpsrør av plast. Egen trykk tank som henter vann fra beholder.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 28 L. Nylig montert.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 3 fordelingskurser. Inntak i anneks. Anlegget er hovedsakelig fra 2015. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Fundamenter av mur og lettklinkerblokker. Fra byggeårene. I tillegg er det supplert med stål stag.

Skrånet terreng.

Vann fra felles borehull. Lagt plastrør med varme i 2011. Denne går til vegg/kum. Avløp gråvann til tank/sandfilter.

### Anneks - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Anneks oppført på fjell. Pilarer av lettklinkerblokker. Impregneret trebjelkelag med stubbloft. Vegger av bindingsverk isolert og kledd med villmarkspanel. Lukket saltakkonstruksjon tekket med impregnerte takbord. Renner og nedløp av lakkert stål. Vinduer med 2 lags glass samt et eldre med enkelt glass. 2 stk formpressede dører samt en panelert fyllingsdør. På gulver er det lagt laminat. Panel på vegger og i himling. På toalettrom er det snurredo og ventil på vegg. Oppholdsrom varmes opp av panelovn. Innlagt strøm. Dette er en enkel samlet vurdering av tilleggsbygg. Bygget omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som fritidsboligen. TG er satt på generelt grunnlag. Det bemerkes at vann bør føres vekk fra bygningen. Bygget er satt opp av firma.

[Gå til side](#)

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	71	66	5
<b>Sum</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>5</b>
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	16	13	3
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	8	0	8
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Annen rominndeling. Enkelte bad etablert.

#### Anneks

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

Inntegnet bod er i dag toalettrom. anlagt bod ved inngang.

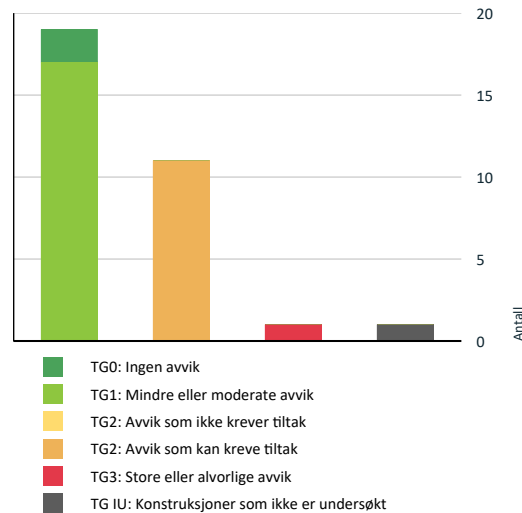
#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger



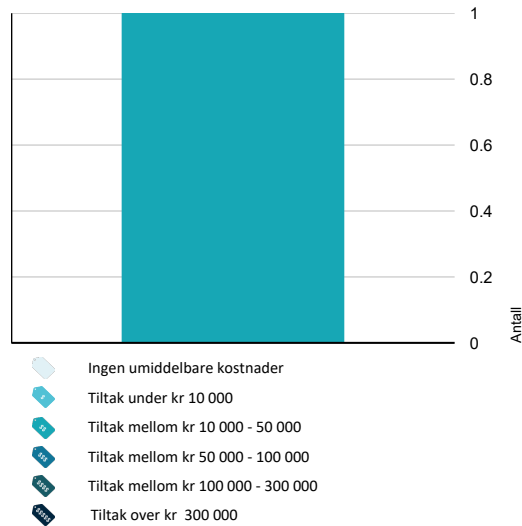
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gjelder på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

###### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er påvist andre avvik:

Pipebeslag er ført ned på undertak. Bulker i takfotbeslag. Det er ikke benyttet rennekroker tilpasset lufting over takkonstruksjon. Avstand fra taktekking til bunn av takrenne er over det som anses som normalt. Dette pga. oppbygging av konstruksjon.

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

Det er påvist andre avvik:

På loft er det varierende bruk av diffusjonspærre/plast mot kald og varm sone.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Ang utlufting se p.t. beslag

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

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

Samme krav var gjeldende på oppføringstidspunktet.

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

Det er påvist andre avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis ufullstendig stubbloft og isolering.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

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

##### ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

##### ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Riss i fuger.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er avvik:

Renner noe vann inn under hytta. Dette renner vindere ut igjen.

#### Anneks

#### Bod

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er benyttet vanlige lettlinkerblokker satt på høykant. Dette er ikke en anbefalt fundamentering men fungerer. De er heller ikke pusset. Enkelte arbeider er påbegynt men ikke avsluttet. Vann bør føres vekk fra bygningen.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1969

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2014	Tilbygg	Tilbygg påbegynt. oppført over tid.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Tak tekket med impregnerte trebord. Undertak av rupanel og papp. Beisa vindskier og israfter.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er påvist andre avvik:

Pipebeslag er ført ned på undertak. Bulker i takfotbeslag. Det er ikke benyttet rennekroker tilpasset lufting over takkonstruksjon. Avstand fra takteking til bunn av takrenne er over det som anses som normalt. Dette pga. oppbygging av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må gjøres for å lukke avvik.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk. Vegger fra byggeår foret ut. Det opplyses at de er isolert med ca 200 mm. Stående villmarkspanel.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På loft er det varierende bruk av diffusjonssperre/plast mot kald og varm sone.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plast skal kun være ut mot kald sone.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ny konstruksjon lagt over eksisterende på eldste del. Lufting anlagt mellom konstruksjoner og undertak. Kun loft over utbygg som er tilgjengelig. Loftkonstruksjoner opplyses å være isolert med ca 300 mm mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Ang utlufting se p.t. beslag

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

### Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass+ kobla ramme. Karmer fra 2014. Vindusrammer fra 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

TG 1

Ytterdør av formpresset materiale. Terrassedør med 3 lags glass. De er fra 2014. Panelt fyllingsdør ytterst. Ukjent alder.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse oppført på div. fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Beisa gulvoverflate og rekkverk.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Samme krav var gjeldende på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

På gulver er det lagt parkett og heltregulv. Vegger og himlinger av malt/umalt/beisa panel. Oppgradert etter 2011.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag med stubbloft. Fra de forskjellige byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis ufullstendig stubbloft og isolering.

### Konsekvens/tiltak

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

Utbedre stubbloft.

### Radon

TG IU

Ikke relevant. Hytta står på pilarer. Åpen under. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegringer.

## Pipe og ildsted

TG 2

Eldre type elementpipe. Sotluke mot kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## Ildsted.

TG 1

Vedovn montert mot stuen.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

## Innvendige dører

TG 2

Innendig er det malte fyllingsdører. Nyere en 2011.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagte gulv på betong. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger og himling med panel. Smøremembran på gulvet. Rommet inneholder benk med servant, toalett og dusjkabinett. Sistnevnte nylig byttet. Ingen direkte utlufting, kun via toalett. Dette må være slik for at toalettutlufting skal fungere. Badet er etablert med egeninnsats.

## Overflater vegger og himling

TG 2

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Dette for å oppfylle krav til våtrom.



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist andre avvik:

Riss i fuger.

### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gjelder på vegger.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran i våt sone på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

## Ventilasjon

TG 1

Årstall: 2016

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Målt 6 %

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Enkelt røropplegg for bad. Fornikla kobberør og flexirør. Avløpsrør av plast. Egen trykktank som henter vann fra beholder.



Årstall: 2016 Kilde: Eier

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereider med kapasitet på 28 L. Nylig montert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

TG 1

# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 3 fordelingskurser. Inntak i annekset. Anlegget er hovedsakelig fra 2015.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2015**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hovedsakelig ja.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Foreligger for arbeid utført i dagens eiers tid.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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



## Branntekniske forhold

TG 0

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



## Tilstandsrapport

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter av mur og lettklinkerblokker. Fra byggeårene. I tillegg er det supplert med stål stag.

### Terrengforhold

TG 2

Skrånet terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:

Renner noe vann inn under hytta. Dette renner vindere ut igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Tiltak:

Begrense vann inn under hytta der det er mulig.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann fra felles borehull. Lagt plastrør med varme i 2011. Denne går til vegg/kum. Avløp gråvann til tank/sandfilter.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## ANNEKS



Byggeår  
2014

Kommentar  
I følge eier.

## UTVENDIG

### Anneks

TG 1

Anneks oppført på fjell. Pilarer av lettklinkerblokker. Impregneret bjelkelag med stubbloft. Vegger av bindingsverk isolert og kledd med villmarkspanel. Lukket saltakkonstruksjon tekket med impregnerte takbord. Renner og nedløp av lakkert stål. Vinduer med 2 lags glass samt et eldre med enkelt glass. 2 stk formpressede dører samt en panelert fyllingsdør. På gulver er det lagt laminat. Panel på vegger og i himling. På toalettrom er det snurredo og ventil på vegg. Oppholdsrom varmes opp av panelovn. Innlagt strøm. Dette er en enkel samlet vurdering av tilleggsbygg. Bygget omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som fritidsboligen. TG er satt på generelt grunnlag. Det bemerkes at vann bør føres vekk fra bygningen. Bygget er satt opp av firma.

## BOD



Byggeår  
2021

Kommentar  
I følge eier.

## UTVENDIG

### Bod

TG 2

Redskapsbod oppført på fjell. Fundamenter av vanlige lettklinkerblokker. Impregneret trebjelkelag med stubbloft. Vegger av bindingsverk dels isolert og kledd med villmarkspanel. Saltakkonstruksjon tekket med impregnerte takbord på undertak av rupanel og asfaltapp. Renner og nedløp av lakkert stål. Eldre vindu med 3 lags glass. samt et eldre med enkelt glass. Finert inngangsdør. Dette er en enkel samlet vurdering av tilleggsbygg. Bygget omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som fritidsboligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet vanlige lettklinkerblokker satt på høykant. Dette er ikke en anbefalt fundamentering men fungerer. De er heller ikke pusset. Enkelte arbeider er påbegynt men ikke avsluttet. Vann bør føres vekk fra bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avvik.

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	71	66	5	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Vindfang , Gang	Garderobe
<b>Sum</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>5</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Annen rominndeling. Enkelte bad etablert.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeid på EL anlegg. Nytt kabinett og bereder byttet som egeninnsats. I tillegg snekkerarbeider som egeninnsats.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Anneks					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	16	13	3	Soverom , Toalettrom	Bod/Inngang
<b>Sum</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Inntegnet bod er i dag toalettrom. anlagt bod ved inngang.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er oppført i 2014 og innredet ca 2020.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	8	0	8		Bod
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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

*Kommentar:* Ja. Bygget er oppført i perioden 2020/22

*Kommentar:*



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2023	Anders Auen	Takstingeniør
	Jan Egil Halvorsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	42	8	38	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Fantenveien 39							
Hjemmelshaver							
Halvorsen Jan Egil	Fester						
Lindem Jan Ivar	Hjemmel til grunn						

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert område for fritidsbebyggelse.

#### Adkomstvei

Felles privat vei inn i hyttefeltet. Bomvei fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Vann tilknyttet privat borehull i området. Dette er felles med flere. Vann kun til vegg.

#### Tilknytning avløp

Kun gråvannstank med sandfilter.

#### Om tomten

Hovedsakelig naturtomt samt noe plen. Parkering ved hytta. Festetomt.

### Siste hjemmelovergang

År  
2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	20.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	20.06.2023	For tilbygg og annek	Gjennomgått	0	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 brukeren 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 dampperren 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• **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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• **Fordeelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• **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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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/IR6633>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Z Eiendom AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
2230238	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Egil Halvorsen	
<b>Gateadresse</b>	
Fantenveien 39	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Passebekk	3648
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
Ar	2011
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	8830868

Document reference: 2230238

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JEH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Badet er nytt i forbindelse med nytt tilbygg.  
Arbeid utført av: Glenne bygg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Bygd nytt i forbindelse med tilbygg
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Det er ikke innlagt vann, kun avløp til sandfilterkum. Vann blir båret inn til sisterne
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Går ut ifra at gulv i den opprinnelige hytta kan ha noen skjevheter?
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Hadde enkelte mus på loft. Ikke observert de siste årenes. Aldri i hytta ellers.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Nytt anlegg i annekset og tilbygg, nytt inntak, inntakstavle med måler og ny fordelingstavle  
Arbeid utført av: SAS elektro Sandefjord
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Document reference: 2230238

Initialer selger: JEH

2



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

Nei  Ja

Beskrivelse Egeninnsats gjennom 12 år.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Alt er utført av selger. Gjelder tak hytte,tak bod, terrasse og fasade.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse Manglende trinn for feier. Mangelen blir utbedret den 19.6

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse Avtale om vann.

Document reference: 2230238

#### Tilleggskommentar

Som det fremgår så er det vesentlige av arbeidene utført ved egeninnsats så derfor oppfordres det til spesielt nøye gjennomgang av bygningskyndig. Det meste av prosessen kan dokumenteres med bilder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230238



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Egil Halvorsen	e3c7fa469f460d721d6eef3 63c01acf5423ea4f	28.06.2023 15:43:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230238

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





Vår referanse: Medhjelper: Telefon: Vår dato:  
-- Betine Parnemann 48 28 51 60 05.06.2023

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

**Adresse:** Fantenveien 39, 3648 Passebekk  
**Selger(e):** Jan Egil Halvorsen  
**Matrikkel:** Gnr. 42 Bnr. 8 Fnr. 38 i Kongsberg kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til [betine@z-eiendom.no](mailto:betine@z-eiendom.no)

Årlig festeavgift	Kr. 6000,- Forfallsdato: 20. januar
Restanse festeavgift	Kr. 0,-
Festeavgift ajour, betalt for år	2023
* Neste regulering av festeavgift	1/1-2029 (KPI)
Festekontrakt utløper dato	Forlenges automatisk etter tomteleiens paragraf 33
Rett til fornyelse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ja - hvis enighet om pris.
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 1000,- Kontonummer: 2291.06.10434
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: JAN IVAR LINDEM Mobil: Org. nr. 969 090 066 MVA E-post: Passebekeveien 676, 3648 Passebekk j.lindem@online.no - Mob. 907 66 661
	Navn: Mobil: E-post:

\* Regulering etter tomteverdi jf. paragraf 15-5 ledd i tomtefesteloven (30 år) År 2049  
På forhånd takk,

Med vennlig hilsen  
Z Eiendom AS



(Stempelmerket kr. 45,-)

Avskrift av dagbok nr. 2126 1869  
Vedlegg til  
Kongsberg sorenskriveriKontrakten føres på lager hos  
A/S Bøndenes Forlag, Parkvegen 37, Oslo 2.

Ettertrykk forbudt

# FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Martin Røsholt, Adresse: Passebekk.Festerens navn: Rolf Bellemann, Adresse: Skrenten 30, Larvik.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

## 1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 42. bnr. 6. i Kongsberg herred, for tidsrommet fra 1.4.7. 199. til 31/12-2016. Festeren kan dog kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 73. Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse

b) beskrives slik (hvis kartskisse ikke brukes):

Feste omfatter den grunn som hytta dekker.

## 2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. .... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. .... pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

## 3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta. Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta. Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

## 4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes for nedgraving. Eieren kan kreve at anvist tømmeplass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholds- messig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen. Det skal kun benyttes tørrklosett.

## 5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom. For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

## 6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

## Ad punkt 2

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.









# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	8	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	----	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	389531343	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	158965054	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak registrer tiltak	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fantenveien 39, 3648 PASSEBEKK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 389531343.

<b>BruksenhetId</b>	103417838	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	158965054	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fantenveien 39, 3648 PASSEBEKK

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Dovre AS	Dovre 100 Cb, 120 Cb

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.10.2022	Tilsyn	17.10.2022	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Adkomst til skorsteinen på taket er ikke tilfredsstillende. Vi må kunne gjennomføre kontroll og feiing av fyringsanlegget på en faglig tilfredsstillende måte, og uten at det er fare for skade på liv og helse. Takstige/trinn på tak skal ivareta kravene til styrke, funksjonalitet og sikkerhet. Gjeldene standarder for slike produkter er en måte å tilfredsstillende kravene på. Takstige/trinn skal derfor tilfredsstillende standard EN 12951 eller tilsvarende sikring. Du må sørge for at godkjent takstige/trinn blir montert.

Informasjon for bruksenhetId 103417838

<b>BruksenhetId</b>	389531345	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300244772	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak registrer tiltak	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 389531345.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





## Kongsberg kommune

Postadresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

E-post: [meglerpakke@kongsberg.kommune.no](mailto:meglerpakke@kongsberg.kommune.no)

Dato: 07.06.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	42	Bnr:	8	Fnr:	38	Snr:	
Adresse:	Fantenveien 39, 3648 PASSEBEKK						

### Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

- Det foreligger ferdigattest for originalt bygg
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg
- Det foreligger søknad for originalt bygg
  
- Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggarbeider på eiendommen:

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Ferdigattesten gjelder tilbygg/aneks	

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Byggesak Dato: 29.09.2022 Vår referanse: 2022/9044 - 2 Arkivkode: 42/8/38/L45  
Saksbehandler: Kenneth Ekholdt Hilleren Deres referanse:  
Telefon dir:



Jan Egil Halvorsen  
Framnesveien 16  
3222 SANDEFJORD

#### Utvalg for miljø og utvikling - nr. 772/2022

#### Vedtak om ferdigattest for oppføring av tilbygg og anneks på gbnr. 42/8/38

Vi mottok den 26.09.2022 søknad om ferdigattest for oppføring av tilbygg og anneks på gbnr. 42/8 fnr. 38 (ESA 11/4295).

#### Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstilling av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 11/4295 med UMU nr. 441/11. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

#### Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside [www.kongsberg.kommune.no](http://www.kongsberg.kommune.no) for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Kenneth Ekholdt Hilleren  
saksbehandler

Jøran Helene Stake  
fagansvarlig byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.*

Intern kopi:  
Hanne Svalbjørg

Postadresse Besøksadresse: Telefon sentralbord: Organisasjonsnummer:  
Postmottak 115 Kirkegata 1 32 86 60 00 NO 942 402 465 MVA  
3602 Kongsberg





## Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	8	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
Adresse	Fantenveien 39, 3648 PASSEBEKK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPLAN2020
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 97 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> BFR

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	343R
<b>Navn</b>	Omholthjell
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.03.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/343R/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20reguleringsplan%20343R%20med%20senere%20endringer%20Omholthjell%2C%20Skrim.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/343R/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20reguleringsplan%20343R%20med%20senere%20endringer%20Omholthjell%2C%20Skrim.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 97 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse





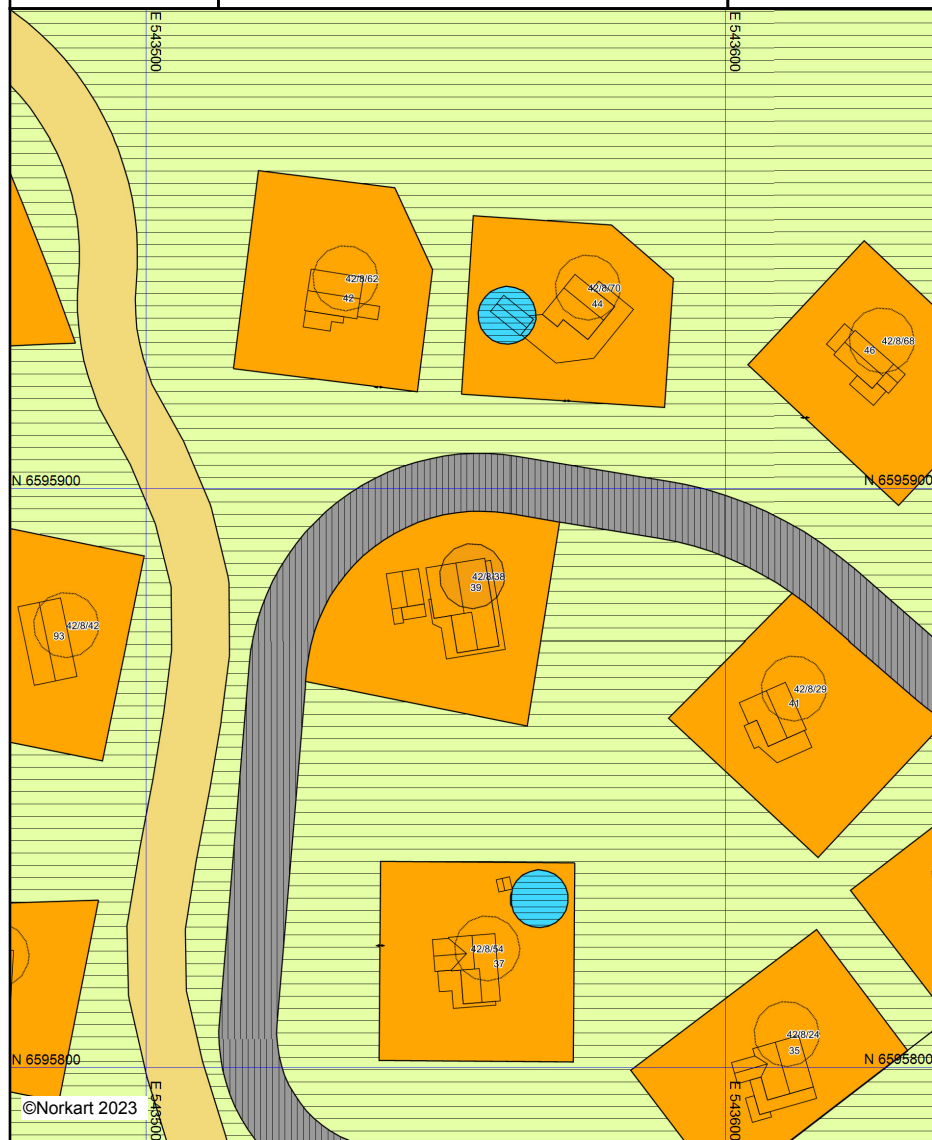
Kongsberg kommune

### Reguleringsplankart

Eiendom: 42/8/38  
Adresse: Fantenveien 39  
Utskriftsdato: 05.06.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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-Byggeområder (PBL1985 § 1)**
- Område for fritidsbebyggelse
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)**
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Drikkevannsmagasin
- Annet spesialområde
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**
- Veg
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)**
- Friområde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift bredde



## Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholthfjell, Skrim

	Vedtak
343R Opprinnelig plan	11.03.2009
343R-1 Liten endring, plankart. UMU	19.09.2011
343R-2 (Under arbeid)	
343R-3 Liten endring, plankart og bestemmelser.	23.09.2019
343R-4 Endring veitrasé i plankart, administrativt vedtak	18.05.2020
343R-5 Endring regulert tomtegrense i plankart, administrativt vedtak	26.08.2020
343R-6 Veiløsning til 2 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	13.01.2021
343R-7 Endring Gbnr 42/7/18. Kun plankart, administrativt vedtak	26.03.2021
343R-8 Vegløsning til Gbnr. 42/58. Kart og bestemmelser. UMU	22.06.2022
343R-9 Endring areal for renseanlegg. Kart og bestemmelser. UMU	28.06.2021
343R-10 Endring av en hyttetomt og veiløsning til 4 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	09.03.2022
343R-11 Ny vei ved Orremyr. Kun plankart. UMU	25.04.2022
343R-12 (Under arbeid)	
343R-13 Endring gbnr 42/6 fnr 113. Kun plankart, administrativt vedtak	24.11.2022
343R-14 Utvidelse av parkeringsareal ved Darrebu på gbnr 42/28. Kun plankart, administrativt vedtak	16.08.2022

### § 1 Formål

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høy standard i eksisterende hyttebebyggelse på Skrim – Omholthfjell.

### § 2 Generelt

Avgrensning.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart vedtatt 11.03.2009, 19.09.2011 og 23.09.2019. Planen vil erstatte reguleringsplanene 223R, 223R-1 og 223R-2 Haugmoseterlia og Omholtseterlia, 244R og 244R-1 Middagslia, 321R Seterknatten, 330R Fjellseterlia, 331R Middagslia og 354R Solåslia.

### § 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde iht. PBL § 25, 1. ledd nr 1: Områder for fritidsbebyggelse  
Områder for offentlige formål (kirke) Områder for allmenntilrettelegging (turisthytte)  
Annet byggeområde, Vann- og avløpsanlegg BVA (lagt til 28.06.2021)
- Landbruksområder iht. PBL §25, 1.ledd nr.2): Områder for jord- og skogbruk
- Fareområder i hht. PBL §25, 1. Ledd nr 5: Høystpentlinjer
- Spesialområder iht. PBL §25, 1. ledd nr 6: Privat veg/parkering  
Vann- og avløpsanlegg Campingplass Friluftsområde på land Friluftsområde i vann  
Drikkevannskilde  
Skiløyper, skileikområder, leikeplass og stier Områder for bevaring av vegetasjon
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2)  
Parkering SPA (lagt til 23.09.19)

Veg SV (lagt til 28.06.2021)

### § 4 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er bestemt. Ut fra områdets geologi legges til grunn at alle fjellbrønner deler vann giver med en eller flere andre fjellbrønner.

#### § 4.1 Rekkefølgebestemmelser

##### a. Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

##### b. Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere kan etablere seg.

##### c. Krav før tillatelse til tiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal området med fritidsbebyggelse være sikret hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning.

- Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter på plankartet, skal det foreligge en utslippstillatelse gitt på grunnlag av en helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet med innarbeidede vannforsyningstiltak basert på vurderinger av hydrogeologiske forhold, samt eventuelt resipientundersøkelse og sårbarhetsanalyse for eksisterende fritidsbebyggelse.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter i Fjellseterlia skal det være opparbeidet en løsning som sikrer at skiløypa opp Svarttjerdalen krysser adkomstveien til Fjellseterlia planfritt. Dette skal være utført før vegen vinterbrøytes.
- Før det gis tillatelse til vinterbrøyting av Damveien, Fjellveien og Nordveien, eller tillatelse til å bygge nye hytter med adkomst fra Digerhaugveien, skal Digerhaugveien være sikret med skrensevern ved beskrevne og kartfestede punkter i hht. utbedringsplan datert 26.01.06.
- Før Orremyrveien og/eller Bjørklundsveien vinterbrøytes, skal dagens felles begynnelse fra Skrim parkering legges om slik som plankartet viser.

##### d. Krav før det kan gis brukstillatelse til bygg på enkelttomter

Før det kan gis brukstillatelse til bygg i felt Middagslia Felt B skal det være anlagt skiløype over til Torkjellkleivmyr, med sikker kryssing av Digerhaugveien.

#### § 4.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan tomtegrensene justeres noe under hensyntagen til naboforhold, ferdsel og terrengtilpassing. Grønne korridorer mellom tomtene skal opprettholdes.



#### § 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak skal omfatte en utomhusplan.

#### § 4.4 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

#### § 4.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken. Kabler og ledninger skal anlegges slik at de i minst mulig grad er til hinder for senere rydding/hogst av skog.

#### § 4.6 Utforminger av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

#### § 4.7 Adkomst til området (endret 23.09.19)

Alle veier kan vinterbrøytes, med følgende unntak: Bjørklundveien over gnr 42/23 og 42/24, med mindre eieren tillater det.

##### a. Tilførselsveier

Skrimveien og Digerhaugveien (tilførselsveier) skal være åpen for allmenn ferdsel

##### b. Adkomstveier

Adkomstveiene inne i hytteområdene skal være stengt for allmenn ferdsel med bom.

##### c. Stikkveier/parkering.

Avkjørsel fra adkomstveier til tomter tillates der hvor tomtene ligger inntil vei, eller over friluftsområde der det er merket med piler. Det er ikke tillatt å krysse skiløyper vist på plankartet. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 3 m inkl skuldre. Veier skal legges skånsomt i terrenget. Alternativt til stikkveier kan det i friluftsområdet opparbeides parkering ved adkomstvei der det ligger til rette for dette, med 2 plasser pr. hytte.

#### § 4.8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

### § 5 BYGGEOMRÅDER

#### § 5.1 Fellesbestemmelser

##### a) Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og med hyttas lengderetning.

Bygningene skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget.

Oppfylling eller nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå.

Grunnmur for bygninger og evt. pæler for terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m. Eventuelle mellomrom mellom pæler skal tettes til slik at beitedyr ikke kan sette seg fast, og slik at mellomrommet får materialer og formspråk tilpasset bygningene.

Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Uthus skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

##### b) Vegetasjon og terrengbehandling

Alle terrengingrep skal foretas og avsluttes slik at stedegen vegetasjon raskt vil etablere seg, jfr. § 4.4. I ubebygde deler av byggeområdet skal opprinnelig vegetasjon og terreng bevares.

##### c) Vann

Det er tillatt å legge inn vann i hyttene under forutsetning av at tilkobling til godkjent avløpsanlegg er etablert.

Innlagt vann er definert som vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig).

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for vann, tillates ikke etablering av enkeltløsninger

Eksisterende fjellbrønner er vist på plankartet. Nye brønner kan kun etableres etter søknad til kommunen.

Innlagt vann i hyttene tillates bare når avløpet er knyttet til felles avløpsanlegg for området, med utslipp ved Støeelva.

Det forutsettes ikke at vannforsyningsystemer skal kunne tilfredsstillende kravene til brannvann.

##### d) Avløpsforhold

Der det i henhold til godkjent vann- og avløpsplan skal opparbeides fellesløsninger for avløp, tillates ikke etablering av enkeltløsninger.

I. Gråvannsutslipp (avløp utenom toalettavløp) fra hytter uten innlagt vann, og som ikke går til felles avløpsanlegg, skal ikke medføre helsefare eller ulovlig forurensning. Før etablering skal renseløsning godkjennes.

II. Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra nye og eksisterende hytter skal føres til renseløsning godkjent av Kongsberg kommune. For alle hytter med innlagt vann kreves det utslippstillatelse. De som knytter seg til godkjent felles avløpsanlegg, trenger dog ikke søke separat om utslippstillatelse.



III. I hytter hvor det ikke installeres vannklosett skal det etter søknad installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett

IV. Utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum, tillates kun dersom de kan tilknyttes felles renseløsning, og har et godkjent fordrøyningssystem ved tømning. Nye utendørs bad/badestamper eller lignende anlegg med stort avløpsvolum tillates ikke.

## § 5.2 Område for fritidsbebyggelse

### a) Arealbruk

I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. På den enkelte tomt tillates det oppført en enkelt hytte, samt uthus/anneks. Det tillates ikke oppført garasje.

### b) Grad av utnyttning

Bruksarealet skal ikke overstige 150 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomten, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egen (egne) bygninger som ikke overstiger BRA= 20 kvm per bygning. I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering.

Følgende unntak gjelder for det totale bruksarealet:

For tomter som ligger i strandsonen til Nordre og Søndre Støveltjern, Fanten, Kariputten, Bjørklundvannet og Hagatjern (Igløtjern), for tomtene G1 og G2 ved Omholtseterknatten, samt for tomter innen landbruksområdene (alt vist på plankartet): 100 kvm BRA.

Videre:

Felt og tomtnr.	Grad av utnyttning
<b>Fjellseterlia: Tomt nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 28, 30, 31, 37, 40 og 41</b>	<b>120 kvm BRA</b>
<b>Middagslia, feltene A og E: Tomt nr: A1, A5, A6, E1, E2, E3, E4 og E6</b>	<b>120 kvm BRA</b>

### c) Byggehøyder

For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Fritidsboliger	3,5 meter	5,5 m (5,90 m for tømmerhytter og 5,65 m for reisverkhytter med torvtak.)

### d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtgrense. Det tillates ikke oppført nye hytter (hovedbygninger) nærmere adkomst- eller tilførselsvei enn 10 m (målt i terrenget fra veiens midtlinje). Anneks/uthus tillates ikke oppført nærmere enn 7 m fra vei (målt på samme måte), og ikke lengre enn 6 m fra hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til friområder ikke svekkes.

### e) Spesialbestemmelser for enkeltfelt

For tomter i Fjellseterlia og Middagslia som er lokalisert nærmere enn 100 m fra Svarttjernbekken, Stulstjernbekken, er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt. Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrens fra eiendomsgrens gjelder.

For tomter i Solåslia er hyttas plassering vist med et koordinatfestet punkt på plankartet.

Hytta skal plasseres slik at punktet blir liggende innenfor hyttas vegger. 4 m byggegrens fra eiendomsgrens gjelder. Det er vist byggegrens mot bekk.

### f) Gjerde og flaggstang

Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Nye flaggstenger tillates ikke.

## § 5.3 Annet byggeområde

### a) Arealbruk

I området kan det oppføres servicebygg, kiosk og toalett som vist på plankart. Servicebygg ved Skrim Parkering kan brukes til garasjer, servering, sanitæranlegg, og overnatting (1 hytte).

### b) Grad av utnyttning

Separate toalettanlegg kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). Kiosk kan oppføres inntil 25 kvm (BRA). I tillegg kommer nødvendig areal til overflateparkering

### c) Byggehøyder

For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Øvrige servicebygg (kiosk, og toaletter )	3 m	5 m

### d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtgrense.

### e) Servicebygg ved Skrim Parkering

Det kan bygges et servicebygg som kombinerer følgende formål:

Formål	Til bruk for
Garasje for løypemaskiner og snøscootere,	Bedrifter som yter service i området, samt frivillige lag som har aktivitet på Skrim/Omholthfjell
Dusjanlegg	Organiserte aktiviteter og campingplass
Toalettanlegg	Allmennheten
Serveringssted/Storkiosk	Allmennheten
Redningssentral	Røde Kors
Hytte/fritidsleilighet	Eier av hyttedelen av bygget.

Bygget kan oppføres inntil 600 kvm BRA. I tillegg kommer nødvendig areal til

overflateparkering. For bebyggelsen tillates følgende byggehøyder:

Bygningstype	Gesimshøyde	Mønehøyde
Servicebygg ved Skrim	4, 5 m	7 m
Parkering og ved renselanlegg		

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

## § 5.4 Område for allmenntilgjengelig formål (turisthytte) (lagt til 23.09.19)

### a) Arealbruk

I området kan oppføres bebyggelse i form av turisthytte med tilhørende anlegg. På tomten tillates det oppført en hovedhytte, samt uthus/anneks.



- b) Grad av utnyttning  
Bruksarealet skal ikke overstige 200 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egne bygninger som ikke overstiger BRA= 50 kvm per bygning.
- c) Byggehøyder  
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 4,5 meter og mønehøyde på inntil 7 meter. Begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Plassering av bygg  
Anneks/uthus tillates ikke oppført lengre enn 6 m fra hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til området ikke svekkes.
- e) Gjerde og flaggstang  
Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Flaggstang tillates.

#### § 5.5 Område for vann og avløpsanlegg BVA1 (lagt til 28.06.2021)

I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensbehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for rensanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med rensanlegget igangsettes. Del av regulert område som ikke benyttes til avløpsanlegg eller tilhørende vei, forvaltes som landbruksområde.

#### § 6 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

- a) Omholtsetra og Haugmosetra skal i størst mulig grad bevares som setervolder. Det er ønskelig med tiltak som holder landskapet mest mulig åpent og fritt for tett vegetasjon. Eksisterende bebyggelse endres ikke eksteriørmessig, men kan restaureres og vedlikeholdes. Utvidelser kan tillates dersom det er et ledd i bedringen av forurensingstilstanden (eks. overgang fra utedo til komposteringstoalett). Som hovedregel tillates ikke utomhusanlegg som er fremmede på en setervold.
- b) Arealbruk  
Området skal brukes til jord- og skogbruksvirksomhet. Gjennom skogområdet kan det opparbeides stier og løyper.
- c) Skogskjøtsel  
Det framtidige skogbildet i landbruksområdene skal ha et betydelig innslag av furu og løvtrær. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig. Det tillates gruppehogster og lukkede hogster (tynninger).
- d) Tiltak som grøft/ledningstrase for vann- og avløpsledninger, nye adkomstveier, eller andre terrenginngrep (skjæringer/fyllinger) over 3 m er ikke tillatt.
- e) På eiendom 42/28 tillates oppføring av en stk. gapahuk. Gapahuken skal være åpen for allmenn bruk (lagt til 23.09.19).

#### § 6.1 Område for landbruksformål LL1 – LL4 (lagt til 28.06.2021)

Området skal følge bestemmelsene § 6 a) – 6 e)

#### § 7 FAREOMRÅDER

#### § 7.1 Høyspentlinjer

Påbygg, tilbygg eller nybygg kan ikke anlegges nærmere høyspentlinjene enn 6 m.

#### § 8 SPESIALOMRÅDER

##### § 8.1 Privat veg

###### a. Arealbruk - tilførselsveier, adkomstveier og stikkveier

Området skal brukes til privat veg med tilhørende grøfter/anlegg.

###### b. Vegfremføring

Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer (Inntil 5 m sidelengs) i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep, om det ikke påvirker plassering av andre byggeområder.

Bredden på adkomstveiene kan være inntil 4 m + skuldre, grøfter og evt. skjæringer/fyllinger. Tilførselsveier (Grasdalsveien, Velelidveien, Skrimveien og Digerhaugveien) kan være inntil 6 m bredde + skuldre og evt. skjæringer/fyllinger. I svinger, i forbindelse med fyllinger og veg- kryss kan bredden utvides jf "normaler for landbruksveg - veiklasse 3". Reguleringsbredden er vist på kartet. Veger, inkludert inngrep tilknyttet opparbeidelsen, skal ikke etableres nærmere myr enn 5 meter. Det må i nødvendig utstrekning legges drenerør for å hindre oppdemming av og/eller stikkledninger for å sikre tilsig til myrområder.

Ved opparbeidelse av vei til hytte på gnr/bnr 42/58, skal det opparbeides skjerm mot hytte på gnr/bnr 42/267 før veien tas i bruk. Det skal brukes stedegen vegetasjon.

###### c. Skjæringer og fyllinger

Veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllingene skal umiddelbart tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

###### d. Sikkerhet

I forbindelse med søknad om tiltak for veibygging skal det utredes om det er behov for særlige sikringstiltak som skrensevern eller lignende, og eventuelle tiltak skal opparbeides i forbindelse anlegg av veien.

###### e. Parkering

Det kan opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet i tillegg til biloppstillingsplasser i tilknytning til hyttene. De skal gis en god terrengtilpasning. Parkeringsplassene vist på plan- kartet kan brukes av alle som har adgang til veisystemet som parkeringsplassene er en del av.

#### § 8.2 Campingplass

##### a) Arealbruk

Innenfor område avsatt til campingplass er det tillatt med midlertidig plassering av transportable enheter som campingvogner, bobiler eller telt. Det tillates maksimalt 20 transportable campingenheter i området. Maksimal sammenhengende opphold på samme plass er 9 måneder i perioden september til mai. Utenom denne perioden er maksimal sammenhengende opphold på samme plass 4 måneder. Inntil det er etablert et servicebygg ved Skrim Parkering med toaletter og dusjanlegg, kan eksisterende toaletter anvendes. Det tillates ikke fjerning av trær for å få plass til nye enheter.



**b) Plassering**

Avstanden mellom de transportable enhetene skal være minimum 3 m. I tillegg skal det være et åpent felt med minst 6 m bredde for hvert 1000 kvm grunnareal. Avstanden til friluftsområde, veg og parkeringsplass skal være minimum 4 m.

**c) Utforming**

Tilbygg / fortelt skal utformes som lette, transportable og sammenleggbare konstruksjoner. Bredden på tilbygg skal ikke overstige 2.5 m og lengden skal ikke overstige campingvognens lengde. Bebygd areal på tilbygg skal ikke overstige BYA = 10 kvm. Maksimal tillatt mønehøyde er campingvognens mønehøyde og maksimalt 3,0 m. Terrasse skal sammen med tilbygg ikke overstige 3,0 m bredde og tillates ikke mer enn 1 m utover vognlengden. Tilbyggets utforming, materialbruk og fargevalg skal tilpasses enheten og omgivelsene. Tilbygget skal ha pulttak (flatt skråtak). Når campingvogn flyttes, skal tilbygg / fortelt demonteres og fjernes.

For renovasjonsløsning for campingplassen gjelder § 8 pkt 5.

**§ 8.3 Friluftsområde**

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Plassering av camping- vogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Det er tillatt å tilrettelegge for skiløyper og stier. Det kan også gjøres enkle tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som benyttes av allmennheten.

Etter søknad er det tillatt å anlegge trafoer, vannkilder, ledninger og kabler til hytter i friluftsområdet. For opparbeiding av parkering og stikkveier se §4.7 c).

Trafo og vannkilder skal plasseres ved vei. Vannkildene skal plasseres og utformes slik at uønsket tilsig av overflatevann eller overflatenært grunnvann unngås. Ved vannkildene tillates det oppført "brønnhus" med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse.

Det tillates oppført "pumpehus" langsmed avløpsledningsnett, med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse  
Jordlovens §12 om deling skal gjelde i friluftsområdene.

**§ 8.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte badeplasser som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

**§ 8.5 Renovasjon**

Kommunens opplegg for renovasjon skal følges. Det kan anlegges renovasjonsstasjoner ved alle parkeringsplasser i planområdet.

**§ 8.6 Avløpsanlegg**

I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensebehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for renseanlegget skal være godkjent før byggarbeidene med renseanlegget igangsettes. Del av regulert område som ikke benyttes til avløpsanlegg eller tilhørende vei, forvaltes som landbruksområde.

**§ 8.7 Skiløyper, skileikområder, leikeplasser og turstier**

**a) Turstier**

Turstier skal opprettholdes. Eventuelle skader i forbindelse med entreprenørarbeider skal rettes opp umiddelbart, og det skal lages en enkel og naturlig kryssing av veier.

**b) Skiløyper**

Plankartet viser traseer som kan kjøres med to-spors løypemaskin når det er etablert et vinter- brøytet veinett som umuliggjør dagens traseer. Inntil en slik situasjon foreligger, kjøres dagens løypenett som før. I tillegg kan det kjøres mindre traseer med snøscooter inne blant hyttene. Veier som ikke vinterbrøytes kan brukes som skiløyper og transportløyper for snøscooter-service.

**c) Skileikområder**

Disse kan tråkkes med løypemaskin, og er åpne for allmennheten. Skileikområdet ved Skrim Parkering må sikres slik at det ikke blir mulig å ake ut på parkeringsplass eller vei.

**d) Leikeplasser skal opprettholdes.**

**§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR.2) (lagt til 23.09.19)**

**§ 9.1 Parkering SPA**

Området skal brukes til privat parkering for eiendom 42/28. Parkeringsplassen skal gis en god terrengtilpasning, samt gis en grønn innramming i form av tilrettelegging for stedegen vegetasjon. Innenfor formålet tillates det oppført garasje for løypekjøringsutstyr / tråkkemaskin. Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 5 meter. Garasjen skal oppføres av tre, og skal beises eller males i naturfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Grunnmur for garasjen skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm. Tak skal utformes som saltak uten valm eller vipp og med takvinkel 18 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

**§ 9.2 Veg SV1-SV3 (lagt til 28.06.2021)**

Området skal følge bestemmelsene gitt i § 8.1

**Til veiledning:**

Vannforsyningssystem som forsyner 20 hytter eller mer skal ifølge Drikkevannsforskriften godkjennes av Mattilsynet før de tas i bruk.

Kun utslipp av gråvann kan etter søknad påregnes tillatt som enkeltanlegg. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av den tekniske løsningen, en faglig vurdering av utslippets forurensingspotensiale, og en plan for kontroll og oppfølging. Vurderingen vil ta utgangspunkt i forurensings- og helselovgivningen i tillegg til plan- og bygningsloven. Søknaden kan avslås dersom utslippet fører til at den samlede forurensing i området blir for stor eller det er fare for å forurense drikkevannskilder.

Utslipp etablert før 1.1.07 fra hytter med innlagt vann og som ikke har utslippstillatelse, vil ifølge § 12 i bestemmelsene i "Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Kongsberg kommune", vedtatt 28.06.07, etter vedtak kunne pålegges å knytte seg til godkjent felles avløpsanlegg.







## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fulle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021





# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:  
 Fantenveien 39, 3648 Passebekk

OPPDRAG:  
 Oppdrag

## KJØPESUM

Beløp kr \_\_\_\_\_  
 Beløp med bokstaver \_\_\_\_\_

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningfører.)

## BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: \_\_\_\_\_ Klokkeslett: \_\_\_\_\_ ØNSKET OVERTAGELSE:  
 Dato: \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## EVENTUELLE FORBEHOLD:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

- Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- Jeg er forbruker
- Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
 Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_ Post nr. \_\_\_\_\_  
 E-post \_\_\_\_\_ Tlf. \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

\_\_\_\_\_  
 Sted, dato





# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

## VIKTIG INFORMASJON:

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.





## Arnfinn H. Sørhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 59 34 81  
Epost [arnfinn@z-eiendom.no](mailto:arnfinn@z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Revetal

Revetalgata 6,  
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS  
Stokke

Frederik Stangsgate 3,  
3160 Stokke

[post@z-eiendom.no](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://www.z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Tønsberg

Gauterødveien 6,  
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70  
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS  
Nøtterøy

Torvet 5,  
3120 Nøtterøy