



EIENDOM
2005



KONGSBERG - SKRIM - Seterliveien 15

Seterliveien 15, 3648 Passebekk

Prisantydning: kr 5 390 000,- + omk.

Primærom: 142 kvm

BRA: 172 kvm

Eiendomstype: Hytte

VELKOMMEN TIL
SETERLIVEIEN 15





KORT OM EIENDOMMEN

Fritidsbolig med høy standard i populært hytteområde.
Solrikt og usjenert. 6 soverom, 16 sengeplasser, 2 bad,
og 1 ekstra wc

Oppdragsnummer	2220317 Gnr.: 42, Bnr.: 179 i Kongsberg kommune. Viken fylke
Adresse	Seterliveien 15, 3648 Passebekk
Prisantydning	5 390 000,-
Omkostninger	148 092,-
Totalpris inkl. omk.	5 538 092,-
P-rom/BRA/BTA	142 kvm/172 kvm/ kvm
Antall soverom	6
Tomteareal	1211
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Hytte
Byggeår	2017
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C























































Øversikten 2017









Seterliveien
Hovedetasje



Kristian S. Olsen
FOTOGRAF

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Seterliveien

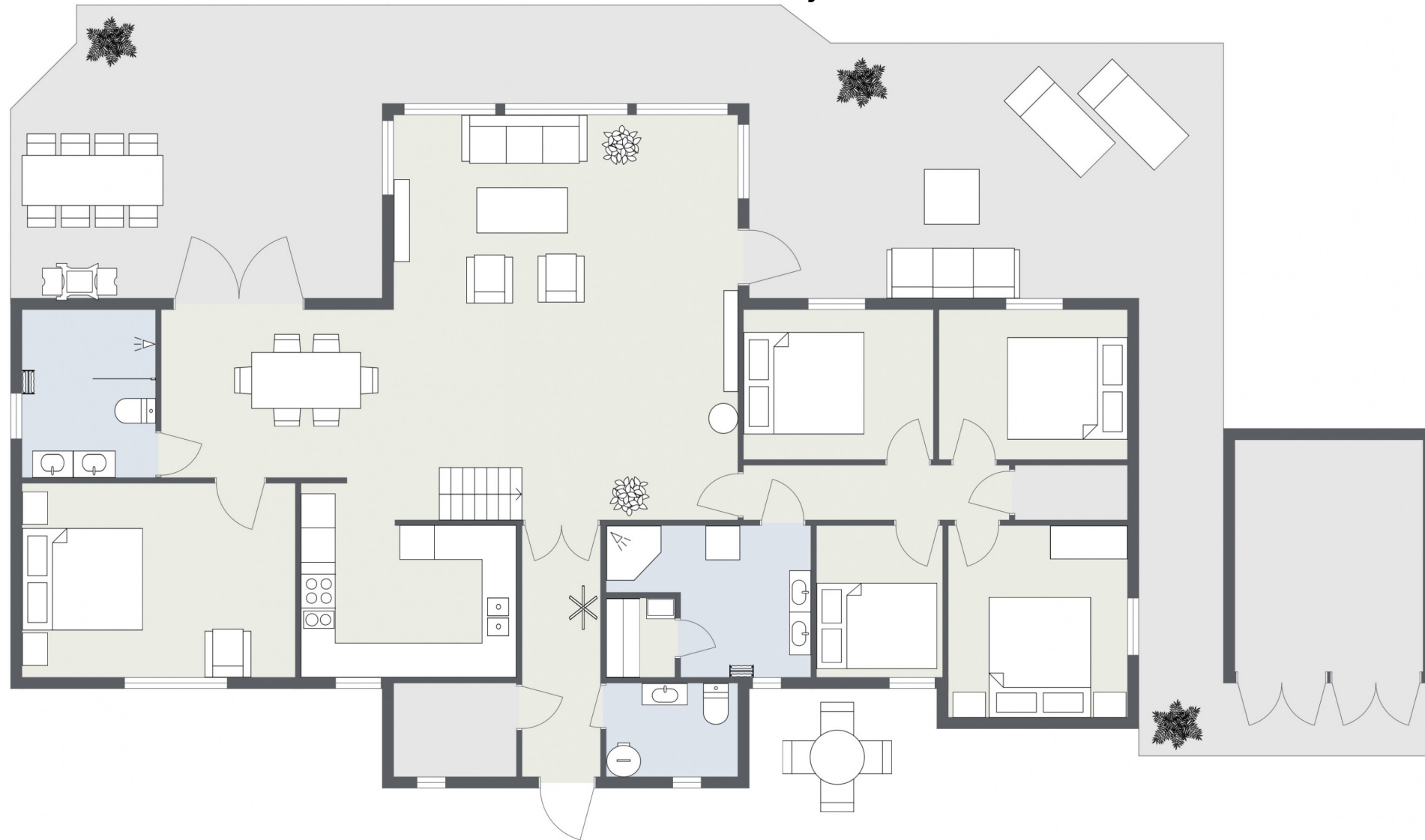
Hems, innredet loft



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.



Seterliveien
Hovedetasje

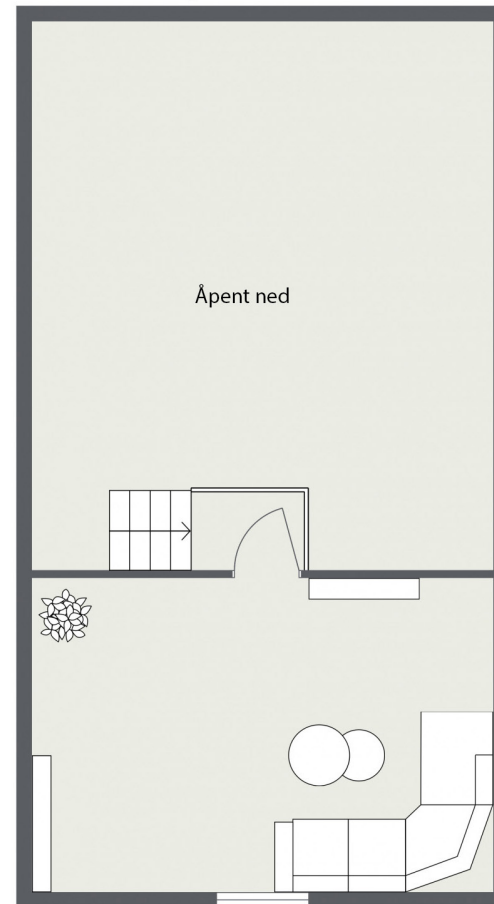


Kristian S. Olsen
FOTOGRAF

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Seterliveien

Hems, innredet loft



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

OPPDRAKSNUMMER

2220317

TYPE BOLIG

KONGSBERG - SKRIM - Fritidsbolig med høy standard i populært hytteområde. Solrikt og usjenert. 6 sov. 2 bad. 1 ekstra wc

EIER

Kai Hvamb Andersen

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Seterliveien 15!

Denne svært attraktive fristidsboligen er perfekt for deg som ønsker deg et fristed hvor du kan samle hele familien. Med hele 6 soverom, 2 bad (ett med badstue), ekstra wc, stort oppholdsrom og godt med uteplass kan flere generasjoner samles her for gode stunder.

Hytta ble oppført i 2017 og holder høy standard. Eiendommen ligger i veletablert område for fritidsbebyggelse. Nært til turterreng og skiløyper.

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. Vintrene er snøsikre og løypenettet er blant de beste i Kongsberg.

Dette er en hytte som må oppleves! Ta kontakt med megler i dag for å avtale visning.

ADRESSE

Seterliveien 15
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 veletablert område for fritidsbebyggelse. Nært til turterreng og skiløyper.

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.
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 2017

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i 2016/17. Fremstår generelt i normal stand men enkelte mindre avvik forekommer. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Byggegrupp består av løsmasser av stein og gruns, som gir naturlig drenering. Boligen er oppført på isolert ringmurselementer, armert og fylt med betong. Gulvene er av betong over trykkfast isolasjon.

Taket er tekket med torv på et undertak av trefiberplater melagt med asfaltapp og knotteplast. Tenner og beslag er av lakkert stå, med nedløp via kjetting. Det er ikke behov for snøfangere eller stigetrinn da det er torv på taket. Taket har sperrekonstruksjon og lufing i gesimser. Vegger og bindingsverk er kledd med stående panel. Det er en naturlig patina da kldningen er Royalimpregnert iflg. eier. Vinduene er av treverk med 3 lags glass, det samme er terrassedøren. Ytterdør er av formpresset materiale. Terrassen er bygget i impregnerte materialer anlagt på grunn.

Vannledning er av plast (pe), det er privat borehull og trykktank i bod. Avløpsledninger er også av plast, og koblet på privat fellesanlegg i området. Det er kvernpumpe på egen eiendom. Styreskap i bod.

INNHold

Fritidsbolig

Etasje: Stue/kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad, Bad/vaskerom, Gang, Bod/ garderobe, Bod 1, Bod 2

Hems: Soverom 6

Uthus

Etasje: Lagringsrom

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er lagt til grunn for oversikten over. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken. Se fullstendig salgsoppgave for mer informasjon og dokumentasjon. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål.

ANTALL ROM

Soverom: 6, Bad: 2, Ekstratoalett: 1, Antall senger: 16

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 142 kvm, Bruksareal: 172 kvm

Etasje: 135/148 kvm P-rom/BRA

Hems: 7/7 kvm P-rom/BRA

Uthus: 0/17 kvm P-rom/BRA

STANDARD

Innvendig

Fritidsboligen har gulver med laminat eller flis, på veggene er det satt opp panel. Himlingen er av malt panel. I stuen er det satt inn en peisovn med pipe av stål. Trappen mellom etasjene er oljet treverk med rekkverk av børstet stål. Alle innvendige dører er i formpresst materiale.

Våtrom

På badet er dedt flislag gulv på betong med varmekabler og sluk i plast. Veggene er i panel, bortsett fra dusjhjørnet som er flislagt. Det er smøremembran på gulv og bak veggflisene. Badet er innredet med dobbel servant, wc, elektrisk håndklettør og dusj. Det er satt inn mekanisk avtrekk som ventilasjon.

På vaskerom/bad er det også flislagt gulv på beting med varmekalber og sluk i plast. Det er flislagte vegger i dusjsonen, og smøremembran bak veggflis og på gulv. Rommet er inndredet med dobbel servant, opplegg for vaskemaskin, wc, dusj og elektrisk håndklettørker. Det er satt inn mekanisk avtrekk som ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av folierte skrog og heltre fronter, med heltre benkeplate og vask av rustfritt stål. Det er integret gassbluss, koketopp, mikroovn og stekeovn. Det er satt av plass til oppvaskmaskin og kjøleskap, og ventilatoren er av rustfrittstål med avtrekk ut. Gassbeholderen er plassert utvendig i egnet beholder.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på bad og i bod. Stoppekran plassert i bod. I nevnte bod er det også varmtvannsbereder, dyp kum av stål og wc.

Det er avløpsrør av plast. Hytta har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2017. Ikke vurdert utover at

det er konstatert at den er i drift. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Utv. Inntakskap. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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;

- 27 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 1 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 9 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 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 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Behov for overflatebehandling.

Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er registrert noe skjevheter på gulvet. + - 20 mm. Takfot på begge sider har bue. Mulig noe svikt i fundamentering eller bæring.

Innvendig - Gulv med fliser: Normal slitasje men registrert sprekk.

Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig - Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad: En ufullstendig fuge over dusj. Trapping mellom fliser.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad/vaskerom: Det er påvist avvik i fuger. Enkelte ufullstendige fuger.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad/vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 211 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE

Naturtomt med gressarealer, gruset og asfaltert gårdsplass.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Tilknyttet til vann via privat borehull. Helårs privat kloakk/ avløp med tilknytning til Skrim Vann og Avløpsselskap AS. Selger har aksje i Skrim Vann og Avløpsselskap AS, aksjen har en kostpris på kr 99.100.

Ankomst via felles privat vei inn i hyttefeltet som er avstengt med bom. Bomvei fra offentlig vei.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Kongsberg kommune er avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, Kommuneplan (KPLAN13) (12.11.2014)

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen går innunder reguleringsplan 343R, Omholtfjell (11.03.2009)

BEBYGGELSESPPLAN:

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 planleggingsarbeid på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Færder kommune.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 23.10.2017. 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 bygget eller godkjent.

PRISANTYDNING

5 390 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

134 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

148 092,- (Omkostninger totalt)

5 538 092,- (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 : 21.06.2022

Formuesverdi : 690 000,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 6.867 kWh.

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

FORSIKRING

Fremtind Forsikring

Polisenummer: 15116631

Premie: 5787

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 420 pr. år

Fakturert beløp i 2021. Dekker Eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kloak avgift - kr. 4.500,-

Brøyting og vedlikehold av vei - kr. 4.500,-

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 690 000,-

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):

Provisjon (kr.59 375)

Tilrettelegging (Kr.15 950)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Garantiforsikringspremie (Kr.2 950)

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.

Ikke innlagt internett.

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.

Heftelser som skal følge eiendommen:

Dagboknr. 6480-1/26, tinglyst 28.11.2002 - Fredningsvedtak FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SKRIM VERN AV SKRIMFJELLA LANDSKAPSVERNOMRÅDE IFLG. KONGELIG RESOLUSJON AV 08.11.2002 Overført fra: 3006-42/7 Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 8226-6/200, tinglyst 07.01.2009 - ** Diverse påtegning Endringer i forskrift 08.11.2002 nr.1283

Dagbok nr. 8226-5/200, tinglyst 07.01.2009 - Fredningsvedtak Forskrift om verneplan for skog Skrim og Sauheradjella naturreservat iflg. kongelig resolusjon av 19.12.2008 Overført fra: 3006-42/7 Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3006-42/7, 3006-42/226, 3006-42/238, 3006-42/239, 3006-42/241, 3006-42/242, 3006-42/243, 3006-42/244, 3006-42/245, 3006-42/250, 3006-42/251, 3006-42/252, 3006-42/273, 3006-42/274, 3006-42/286, 3006-42/287

Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknr. 1101845-1/200, tinglyst 25.11.2015 - Best. om vann/kloakkledn. rettighetshaver:Knr:3006 Gnr:42 Bnr:179 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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.

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 (Hvitvaskingloven) 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



EIENDOM
2005

DOKUMENTER

SETERLIVEIEN 6

HØYDE OVER HAVET

623 m



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min	🚗
🛒 Passebekk butikk Linje 430, 436	14 min	🚗 8 km
🏠 Ånnestad Linje 430, 436	15 min	🚗 9.4 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	39 min	🚗
Drammen	1 t 3 min	🚗
Skien	1 t 7 min	🚗
Oslo	1 t 32 min	🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Hvittingfoss	25 min	🚗
🔌 Recharge Spar Svarstad	29 min	🚗

VINTERSPORT

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 27 m



AKTIVITETER

Kongsberg Golfklubb	28 min	🚗
Høyt & Lavt Vestfold	36 min	🚗
Hof Golfklubb	36 min	🚗

SPORT

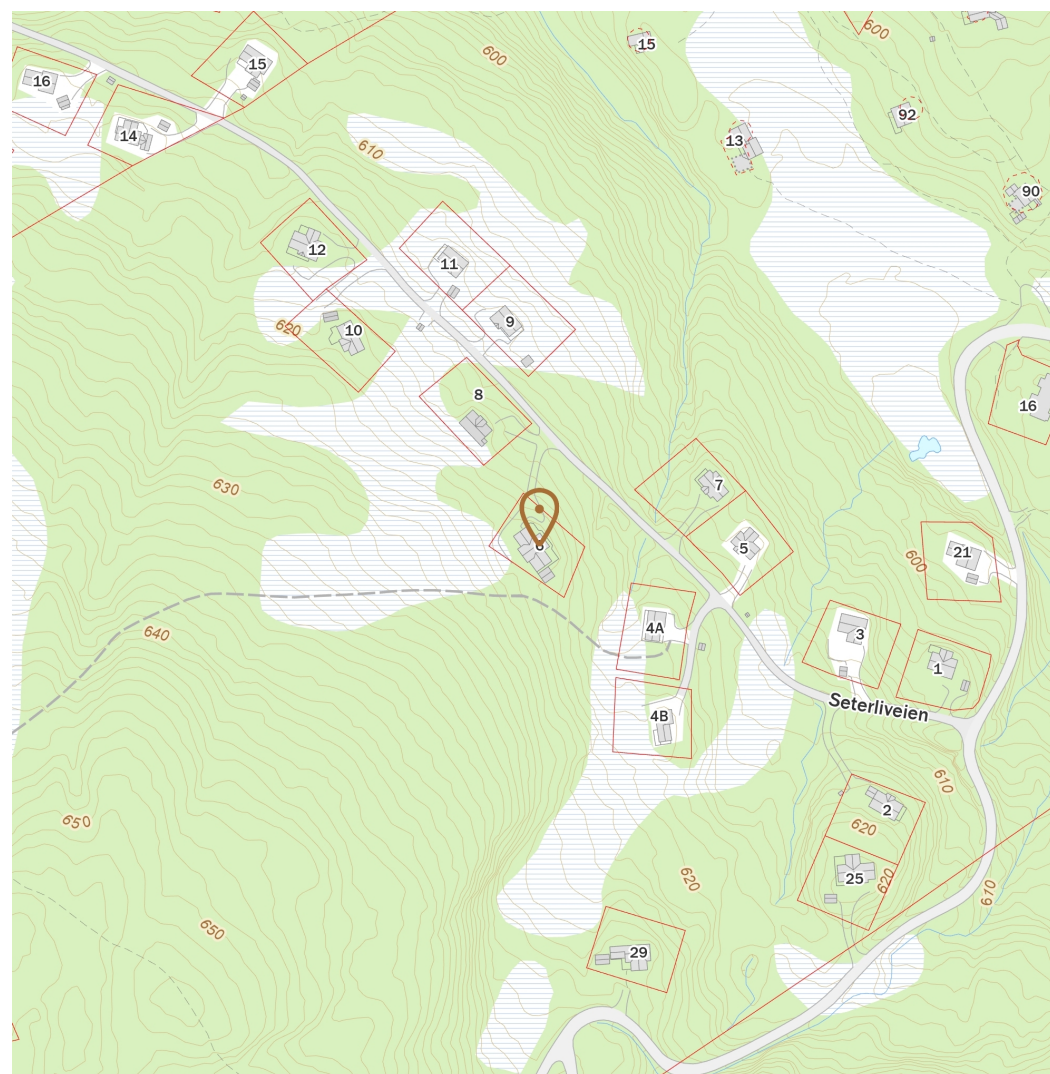
🏐 Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min	🚗 8.5 km
🏊 Effeløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	21 min	🚗 14.1 km
🚶 Kick Tr.senter Hvittingfoss	26 min	🚗
🚶 Kick Treningssenter Svarstad	29 min	🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Hvittingfoss	26 min	🚗
Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	26 min	🚗 19.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Boots apotek Hvittingfoss	26 min	🚗
🏪 Vitusapotek Åsen	34 min	🚗



Tilstandsrapport

Seterliveien 15 , 3648 PASSEBEKK

KONGSBERG kommune

Gnr. 42, Bnr. 179



Areal (BRA): Fritidsbolig 155 m², Uthus 17 m²



Befaringsdato: 21.06.2022 Rapportdato: 01.07.2022 Oppdragsnr: 12451-1200 Referansenummer: XR1977

Autorisert foretak: Auen Takst

Vår ref: Anders Auen



Gyldig rapport
01.07.2022

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.



Anders Auen

Anders Auen
Uavhengig Takstmann
01.07.2022 | HOF

Auen Takst

Vassåsveien 46
975 26 915

Rapportansvarlig

Anders Auen
Uavhengig Takstmann
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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2016/17. Fremstår generelt i normal stand men enkelte mindre avvik forekommer. Dette er i våtrom, terrasse, ildsted, flislagte gulv. innv. trapp og uthus. Se rapport for omtale.

Uthus - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Uthus oppført på støpte fundamenter og trebjelkelag lagt med impregnerte gulvbord. Vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med torv på egnet undertak. Renner og beslag av lakkert stål. Nedløp via kjetting. Vindu av 2 lags glass. Port og dør av tre. Innlagt strøøm.

[Gå til side](#)

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Tak tekket med torv. Undertak av trefiberplater belagt med asfaltpapp og knotteplast beregnet for torvtak. Renner og beslag av lakkert stål. Nedløp via kjetting. Ikke behov for snøfangere eller stigetrinn da det er torv. Vegger av bindingsverk kledd med stående panel. I normal stand men noe preget av vær. Dette er naturlig patina da kleddingen er Royalimpregnert ifølge eier. Tak har sperrekonstruksjon. Lufting i gesims. Vinduer av treverk med 3 lags glass. Veranda/terrassedør med 3 lags glass. Ytterdør av formpresset materiale. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflater i oppholdsrom består av laminat på gulver. Vegger med panel. Himlinger med malt panel. Enkelte rom er flislagte. Trebjelkelag mellom etasjene. Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Ingen ytterligere dokumentasjon. Pipe av stål. Peisovnen i stuen. Olja tretrapp mellom etasjene. Rekkverk av børstet stål. Innvendige dører av formpresset materiale.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone, forøvrig malt panel. Malte panel i himlingen. Smøremembran på gulvet og bak veggfliser ifølge eier. Ingen dokumentasjon utover synlig membran i sluk og eiers opplysninger. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, elektrisk håndklettørker og dusj. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone, forøvrig panel. Malte panel i himlingen. Smøremembran på gulvet og bak veggfliser ifølge eier. Ingen dokumentasjon utover synlig membran i sluk og eiers opplysninger. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, opplegg for vaskemaskin, wc, elektrisk håndklettørker og dusj. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra entré, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og finerte/heltre fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. Integrert gassbluss, koketopp, mikroovn og stekeovn. Plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Gassbeholdere plassert utv i egnet beholder. Ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på bad og i bod. Stoppekran plassert i bod. I nevnte bod er det også varmtvannsbereider, dyp kum av stål og wc. Det er avløpsrør av plast. Hytta har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2017. Ikke vurdert utover at det er konstatert at den er i drift. Varmt vannsbereider med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Utv. Inntakskap. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrupp består av løsmasser av stein og grus. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Gulver av betong over trykkfast isolasjon. Flatt og skrånnet terreng. Vannledning av plast(pe). Privat borehull. Trykktank i bod. Avløpsledning av plast. Avløp er koblet på privat fellesanlegg i området.(andelslag) Kvernepumpe på egen eiendom. Styreskap i bod.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	148	135	13
Hems	7	7	0
Sum	155	142	13
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

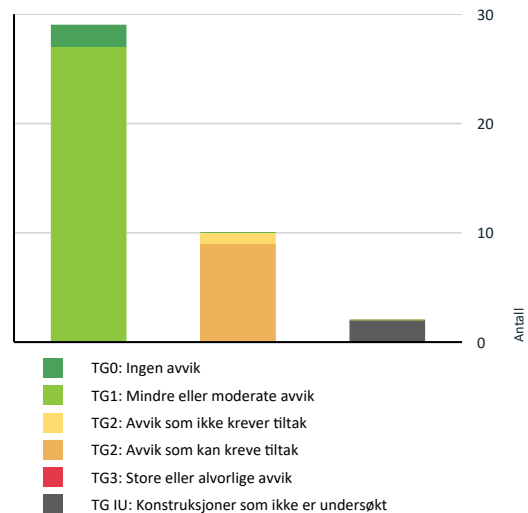
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

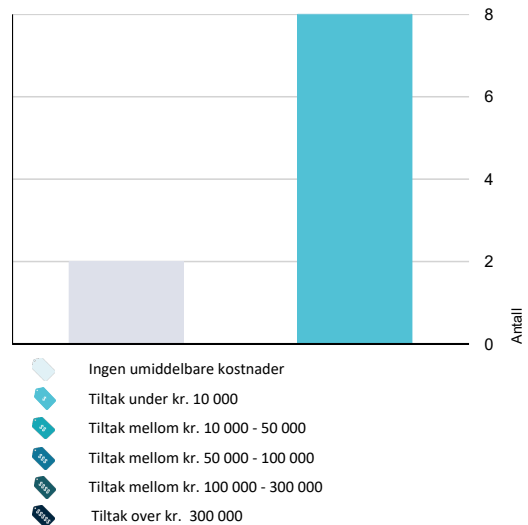
Sammendrag av boligens tilstand

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 befaring. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Innvendig > Gulv med fliser. [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Normal slitasje men registrert sprekke.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
En ufullstendig fuge over dusj. Trapping mellom fliser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.
Enkelte ufullstendige fuger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
En mindre sprekke ved sluk.

Uthus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert noe skjevheter på gulvet. + - 20 mm.
Taktot på begge sider har bue. Mulig noe svikt i fundamentering eller bæring.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

Standard
Normal god standard på valgte løsninger og materialvalg

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Tak tekket med torv. Undertak av trefiberplater belagt med asfaltpapp og knotteplast beregnet for torvtak.

Nedløp og beslag TG 1

Renner og beslag av lakkert stål. Nedløp via kjetting. Ikke behov for snøfangere eller stigetrinn da det er torv.

Veggkonstruksjon TG 1

Vegger av bindingsverk kledd med stående panel. I normal stand men noe preget av vær. Dette er naturlig patina da kledningen er Royalimpregnert ifølge eier.

Takkonstruksjon/Loft TG IU

Tak har sperrekonstruksjon. Lufing i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer TG 1

Vinduer av treverk med 3 lags glass.

Dører TG 1

Veranda/terrasedør med 3 lags glass. Ytterdør av formpresset materiale.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for overflatebehandling.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater TG 1

Overflater i oppholdsrom består av laminat på gulver. Vegger med panel. Himlinger med malt panel.

Gulv med fliser. TG 2

Enkelte rom er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal slitasje men registrert sprekk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bytte flis

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Trebjelkeag mellom etasjene.

Radon TG 0

Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Ingen ytterligere dokumentasjon.

Pipe og ildsted TG 2

Pipe av stål. Peisovnen i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Byttes

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper TG 2

Olja tretrapp mellom etasjene. Rekkverk av børstet stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører av formpresset materiale.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone, forøvrig malt panel. Malte panel i himlingen. Smøremembran på gulvet og bak veggfliser ifølge eier. Ingen dokumentasjon utover synlig membran i sluk og eiers opplysninger. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, wc, elektrisk håndkjetørker og dusj. Mekanisk avtrekk. Membran og flis arbeidet er gjort som egeninnsats av eier.



Overflater vegger og himling TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En ufullstendig fuge over dusj. Trapping mellom fliser.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette fuger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

En mindre sprekk ved sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

For å oppfylle karv til våt sone må tiltak gjøres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone, forøvrig panel. Malte panel i himlingen. Smøremembran på gulvet og bak veggfliser ifølge eier. Ingen dokumentasjon utover synlig membran i sluk og eiers opplysninger. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, opplegg for vaskemaskin, wc, elektrisk håndkletørker og dusj. Mekanisk avtrekk. Membran og flis arbeidet er gjort som egeninnsats av eier.



Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger. Enkelte ufullstendige fuger.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Tette fuger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

For å oppfylle karv til våt sone må tiltak gjøres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt fra entré, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med folierte skrog og finerte/heltre fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. Integreert gassbluss, koketopp, mikroovn og stekeovn. Plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Gassbeholdere plassert utv i egnet beholder.



Avtrekk

TG 1

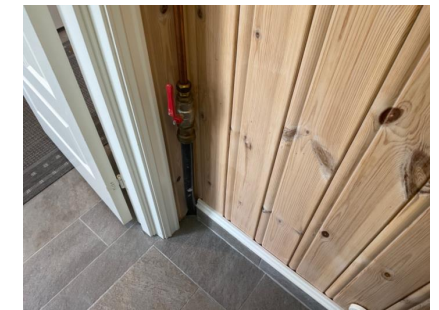
Ventilator i børstet stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på bad og i bod. Stoppekran plassert i bod. I nevnte bod er det også varmtvannsbereider, dyp kum av stål og wc.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Hytta har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe fra 2017. Ikke vurdert utover at det er konstatert at den er i drift.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.



Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Utv. Inntakskap.

- 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?
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Foreligger dokumentasjon
- 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 synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- 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?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Byggegrupp består av løsmasser av stein og grus.

Drenering

TG IU

Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Gulver av betong over trykkfast isolasjon.

Terrengforhold

TG 1

Flatt og skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vannledning av plast(PE). Privat borehull. Trykktank i bod. Avløpsledning av plast. Avløp er koblet på privat fellesanlegg i området.(andelslag) Kvernepumpe på egen eiendom. Styreskap i bod.



UTHUS



Byggeår
2017

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Andre utvendige forhold

TG 2

Uthus oppført på støpte fundamenter og trebjelkelag lagt med impregnerte gulvbord. Vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon teknet med torv på egnet undertak. Renner og beslag av lakkert stål. Nedløp via kjetting. Vindu av 2 lags glass. Port og dør av tre. Innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter på gulvet. + - 20 mm. Takfot på begge sider har bue. Mulig noe svikt i fundamentering eller bæring.

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser og oppretting. Ikke estimert.

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?

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

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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 innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	148	135	13	Stue/kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad , Bad/vaskerom , Gang	Bod/garderobe, Bod 1, Bod 2
Hems	7	7	0	Soverom	
Sum	155	142	13		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

Hytta er ny i 2017. Ferdigattest utstedt.

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

Takhøyde i møne på hems er 2,05 m

Uthus					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Lagringsrom
Sum	17	0	17		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

Bygget ny i 2017

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
21.6.2022	Kai Hvamb Andersen Anders Auen	Kunde Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	42	179		0	1211.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seterliveien 15

Hjemmelshaver
Andersen Kai Hvamb

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert område for fritidsbebyggelse. Nært til turterreng og skiløyper.

Adkomstvei

Felles privat vei inn i hyttefeltet som er avstengt med bom. Bomvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat borehull.

Tilknytning avløp

Helårs privat kloakk/avløp med tilknytning til Skrim Vann og Avløpsselskap AS.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt med gressarealer Gruset og asfaltert gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2022		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	21.06.2022		Ingen	0	Nei
Tegninger	21.06.2022		Fremvist	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven, 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.
- **Fordelingen 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 godkjenning 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/

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-norsktakst/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/XR1977>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
42	179				
Adresse	Seterliveien 15		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		2013
Postnr.	3648		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring	<input type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	15116631
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Andersen	Fornavn	Kai Hvamb		
Ny adresse	Nedre Fjærholmvei 2		E-post	kai.h.andersen@online.no	
			Tel. priv.		
Postnr.	3132	Sted	Husøysund	Mobil	95330699

SELGER 2

Etternavn	Andersen	Fornavn	Elin Lie		
Ny adresse	Nedre Fjærholmvei 2		E-post		
			Tel. priv.		
Postnr.	3132	Sted	Husøysund	Mobil	92689233

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Eget borrevann

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Kontroll av elanlegg**

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleidedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, naboavtaler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Large empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Foyelund 28/6-22

Sign. selger 1

Handwritten signature of Kai Hvamb Andersen

Sign. selger 2

Handwritten signature of Finn Sivertsen



seterveien 15

Postnr 3648

Sted Passabekk

Andels-/leilingsnr. /

Gnr. 42

Bnr. 179

Seksjonsnr.

Festnr.

Bygn. nr. 0

Boilgnr.

Merknr. A2022-1418890

Dato 01.07.2022

Innmeldt av Kai Hvamb Andersen

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

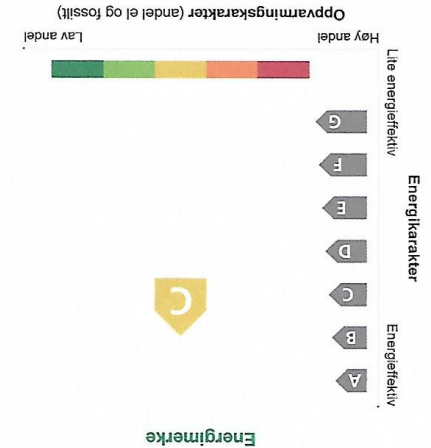
Engjellesten er bekreftet og offisiell.

Engjellesten er bekreftet og offisiell.

7 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/paraffin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/tfitts)	1 fæver ved

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

Målt energibruk: 11 800 kWh pr. år
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at ikke brukt som bestemmer energikarakteren. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Inkludert oppvarmingsanlegg. Energikarakteren er, Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, karakter, og bokstaven viser energikarakter. symboleseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-varmingskarakter, se i figuren. Energimærket Energimærket består av en energikarakter og en opp-angir boligens energistandard.



Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biodrensøl og fjernvarme. Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerkning.no

KONGSBERG
KOMMUNEKai H. Andersen
Nedre Fjærholmvei 2

3132 HUSØYSUND

Nybygg - fritidsbolig - Seterliveien - Omholtfjell - Ferdigattest**Eiendom:** gnr. 42 bnr. 179**Adresse:** Seterliveien**Ferdigattest gis etter søknad mottatt 18.10.2017, 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.

Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.

Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Jon Vatnebryn
Saksbehandler

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

Kopi:

Kart- og geodataseksjonen v/ Hanne Eldevik
Anette Westrum
Brann- og redningstjenesten v/ Bjørn Nakjem
VAR-seksjonen v/ Mari-Ann Bakkelund

Optimera Byggsystemer AS, Høyjordveien 700, 3158 ANDEBU
H&P Drift AS, Passebekkveien 716, 3648 PASSEBEKK
Byggmester Evensen & Thorsen AS, Kalvetangeveien 32, 3132 HUSØYSUND
Littahvert Håland, Berberisveien 21 A, 3151 TOLVSRØD



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	179	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
551691516	Seterliveien 15, 3648 PASSEBEKK	300552778	H0101
6242062070		300666375	0000

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
551691516	532110	0	3	0	2	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
551691516	532110			

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
551691516	532110	Tilsyn	19.08.2020	Utført	Feiing	20.08.2020	Utført

Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 551691516 (532110)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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.

Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholthjell, 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

§ 1 Formål

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

§ 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 allmenntilgjengelige formål (turisthytte)
Annet byggeområde
- 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)

§ 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 terrenginngrep 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 Støleelva.

Det forutsettes ikke at vannforsyningsystemer skal kunne tilfredsstillere 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 tømming. 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
Fjellseterlia: Tomt nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 28, 30, 31, 37, 40 og 41	120 kvm BRA
Middagslia, feltene A og E: Tomt nr: A1, A5, A6, E1, E2, E3, E4 og E6	120 kvm BRA

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 byggegrense fra eiendomsgrense 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 byggegrense fra eiendomsgrense gjelder.

Det er vist byggegrense 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 gasjer, 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 Parkering og ved renseanlegg	4, 5 m	7 m

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

§ 5.4 Område for allmennyttig 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 tomten, 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.

§ 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. over- gang 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).

§ 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.

c. Skjæringer og fyllinger

Veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med veg-skjæringer 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 tilknytting 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 sammenheng- ende 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 området bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker området 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 området 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 byggearbeidene 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 entreprenørarbeid 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.

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.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	179	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Seterliveien 15, 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

Id	KPLAN13 (http://tema.webatlas.no/kongsberg/Planinnsyn?planid=KPLAN13)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2013 - 2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2014
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN13/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%20.pdf
Delarealer	Delareal 1 211 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	343R (http://tema.webatlas.no/kongsberg/Planinnsyn?planid=343R)
Navn	Omholtfjell



Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjisl.no/GisLinePlanarkiv/3006/343R/Dokumenter/343R-7%20Planbestemmelser%20vedtatt%2026_03_2021.pdf
Delarealer	Delareal 1 211 m ² Formål Fritidsbebyggelse Felt navn C4



Z EIENDOM AS
POSTBOKS 55
3106 NØTTERØY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 2-22-0317 (Betine Parnemann)
Vår referans: 2895194/18964214
Bestilling: C3 2022-06-28 (12) 26

Dato
28.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6480	26	28.11.2002	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3006 KONGSBERG	40	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr 6480 Tinglyst 28 11 2002 Emb 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

28 NOV. 2002

KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 6480

Vedlegg 2

FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SKRIM. VERN AV SKRIMFJELLA LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Fastsatt ved kgl. res. 8.11.02. med hjemmel i lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 5 og § 6 jf §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 AVGRENSNING

Skrimfjella landskapsvernområde ligger i Kongsberg kommune i Buskerud fylke og Skien kommune i Telemark fylke.

Det samla arealet er på ca. 33 km².

Landskapsvernområdet berører følgende gnr/bnr:

Kongsberg kommune: 40/6, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/10, 46/1,4, 46/3,5, 47/2, 47/3,4, 48/1, 48/3,4, 48/5,6, 51/1,2, 52/1, 52/2, 54/1, 54/2, 57/3, 58/12, 58/13, 60/2, 61/2, 64/1, 64/6, 65/1, 65/3, 65/4, 66/3, 67/2,3, 88/1 - 4,7, 89/12, 90/1,2, 90/3, 90/4, 90/20, 93/1, 93/3, 98/5

Skien kommune: 23/1

Grensene for landskapsvernområdet fremgår av vedlagte kart i målestokk 1:20.000, datert Miljøverndepartementet november 2002. De nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Kartet og forskriften skal oppbevares i Kongsberg og Skien kommuner, hos fylkesmennene i Buskerud og Telemark, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2 FORMÅL

Formålet med landskapsvernområdet er å bevare et særpreget, variert og vakkert naturlandskap med fjell, skog, vann og myrer. Området er også hekkeområde/leveområde for flere sårbare og sjeldne arter.

§ 3 VERNEBESTEMMELSER

1. Inngrep i landskapet.

1.1. Området skal vernes mot inngrep som vesentlig kan endre eller virke inn på landskapets art eller karakter.

Med de unntak som følger av forskriften pkt. 1.2 og 1.3 er det forbud mot inngrep som oppføring av bygninger, anlegg, faste og midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, bobiler, brakker o.l, fremføring av luftledninger, bygging av veier, skogsbilveier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, uttak og fjerning av stein, mineraler eller fossiler, markberedning, drenering og annen form for tørrlegging, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse

51/2 sammenf.
med 51/1

88/1 sammenf.
med 88/1

Rett kopi bekrefites
Anne Lene Feilberg



4. Ferdsel

- 4.1. All ferdsel skal skje hensynsfullt og varsomt slik at det ikke skjer skade på naturmiljø eller kulturmiljø. Dyrelivet må ikke forstyrres.
- 4.2. Organisert bruk av landskapsvernområdet til teltleirer, idrettsarrangement, jaktprøver, eller andre større arrangement må ha særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.
- 4.3. Bruk av sykkel, kløvhest, hest og kjerre og ridning er kun tillatt på eksisterende traktorveger.
Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til bruk av kløvhest utenfor veg.
Bruk av hest på frossen og snødekket mark i tilknytning til drift av skogen er tillatt.
- 4.4. Av hensyn til verneformålet kan Direktoratet for naturforvaltning ved forskrift forby eller regulere ferdselen i hele eller deler av landskapsvernområdet.

5. Motorferdsel

- 5.1 Motorisert ferdsel er forbudt på land og vann, og i lufta under 300 meter.
Det er ikke tillatt å bruke motor på isbor, modellfly og modellbåt o.l.
Taubane-/kabeldrift er ikke tillatt.
- 5.2 Forbudet i punkt 5.1 gjelder ikke:
 - motorferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet, militær lavtflyging, virksomhet og tiltak i ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
 - nødvendig motorferdsel på frossen og snødekket mark i tilknytning til drift av skogen.
 - transport av felt storvilt med "elgtrekk" eller motorbåt.
- 5.3. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til motorferdsel i forbindelse med:
 - storviltjakt
 - vedhogst
 - transport av materialer, utstyr og brensel inn til hytter, støler og turisthytter
 - vedlikehold av bygninger, innretninger og traktorveger
 - preparering av skiløyper
 - øvelsesvirksomhet

§ 4 GENERELLE DISPENSASJONSBESTEMMELSER

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra bestemmelsene når formålet med fredningen krever det, for vitenskapelige undersøkelser og arbeid av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller når dette ikke strider mot formålet med vernet.



av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, merking av stier, løyper o.l. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fylkesmannen avgjør i tvilstilfeller om et tiltak kan endre landskapets art eller karakter vesentlig.

1.2. Bestemmelsene i pkt. 1.1 er ikke til hinder for:

- vedlikehold av eksisterende bygninger og innretninger som ikke medfører endret bruk eller funksjon
- vedlikehold av eksisterende traktorveger som ikke medfører endret bruk og funksjon
- vedlikehold av merkede stier, skilt, bruer og løyper i henhold til forvaltningsplan

1.3. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- ombygging og utvidelse av eksisterende bygninger
- restaurering av kulturminner
- gjenoppbygging av bygninger som er gått tapt ved brann eller naturskade
- bygging av bruer og klopper
- omlegging og etablering av stier og løyper, rydding og merking av stier og løyper i henhold til forvaltningsplan.

2. Plantelivet

- 2.1. Plantelivet skal beskyttes mot skade og ødeleggelse. Planting, såing og innføring av nye plantearter er forbudt.
- 2.2. Beite er tillatt. Direktoratet for naturforvaltning kan ved forskrift regulere eller forby beite som skader landskapets art eller karakter.
- 2.3. Hogst kan skje i medhold av plan som er godkjent av forvaltningsmyndigheten. Av hensyn til områdets miljø- og landskapskvaliteter skal planen bygge på følgende retningslinjer:
 - Hogst inntil merket sti, vann og større bekker eller åpen myrflate skal skje med forsiktighet og med særlig hensyn til landskapet.
 - Døde eller særpregede trær skal ikke felles.
 - Lukkede hogstformer bør benyttes. Dersom det skal hogges flater skal størrelsen på disse begrenses til 5 daa.
 - Reetablering av skog skal bare skje ved naturlig foryngelse.
- 2.4. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til uttak av trevirke for reparasjon av gjerder og til brensel for hytter, støler og turisthytter i landskapsvernområdet.

3. Dyrelivet

- 3.1. Nye dyrearter må ikke innføres.
- 3.2. Jakt er tillatt etter viltlovens bestemmelser.
- 3.3. Fiske er tillatt etter lakse- og innlandsfiskloven.



§ 5 FORVALTNINGSPLAN

Forvaltningsmyndigheten kan iverksette tiltak for å fremme formålet med vernet. Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon mv. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6 FORVALTNINGSMYNDIGHET

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som er forvaltningsmyndighet for landskapsvernområdet.

§ 7 RÅDGIVENDE UTVALG

Det kan opprettes et rådgivende utvalg for forvaltningen av landskapsvernområdet.

§ 8 IKRAFTTREDELSE

Denne forskrift trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

14.11.02 GEP

TINGLYST

28 NOV. 2002

KONGSBERG TINGRETT
DAGLOSNR. 6480

J. H. H. H.

KONGELIG RESOLUSJON AV 08.11.2002 OM OPPRETTELSE AV SKRIMFJELLA LANDSKAPSVERNOMRÅDE OG SKRIMFJELLA NATURRESERVAT I KONGSBERG KOMMUNE I BUSKERUD FYLKE OG SKIEN KOMMUNE I TELEMARF FYLKE.

I kongelig resolusjon av 8. november 2002 om vern av Skrimfjella naturreservat og landskapsvernområde i Buskerud og Telemark fylker ble det fattet følgende vedtak:

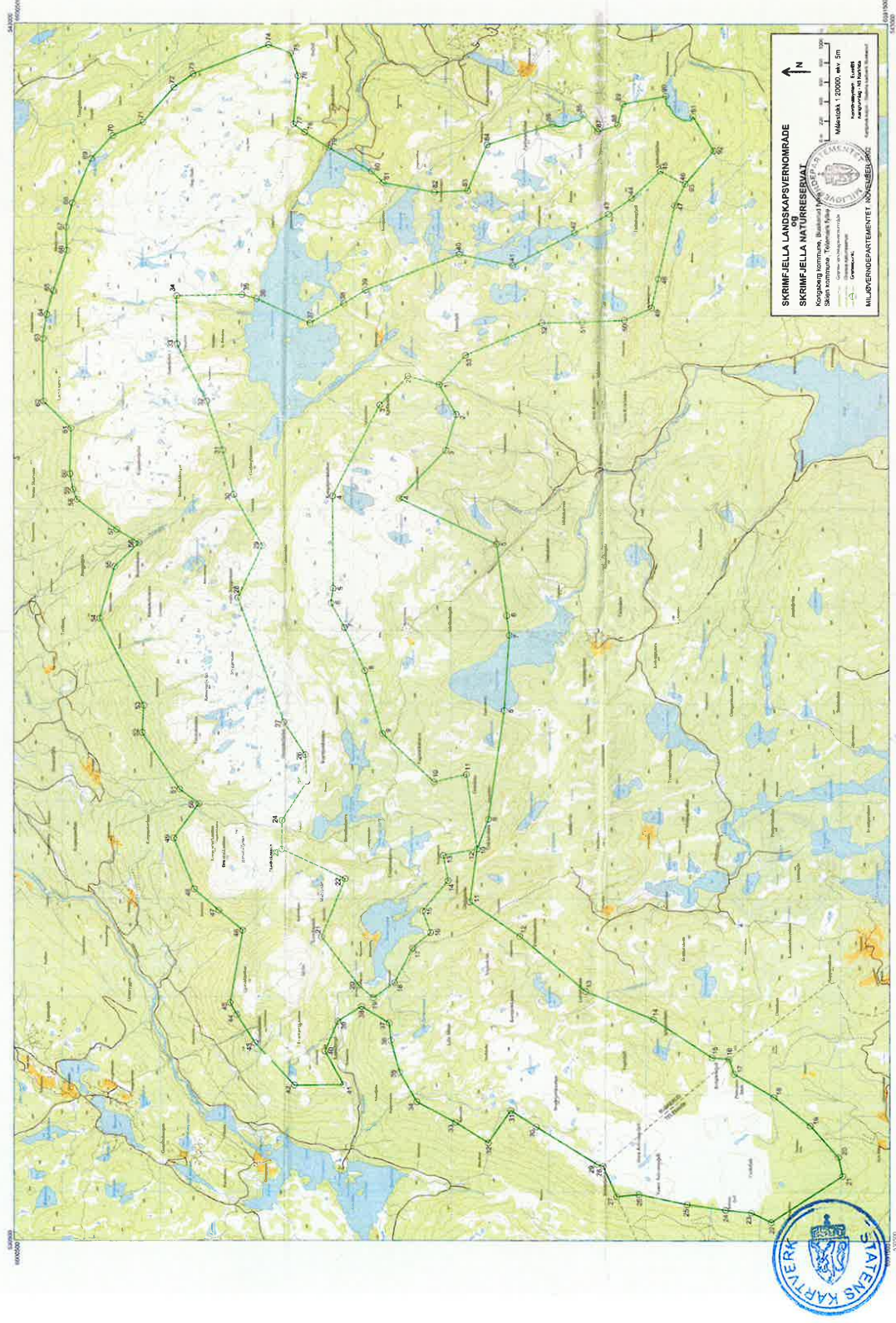
Forskrifter om vern av Skrim i Buskerud og Telemark fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1-2).



Rett kopi bekreftes.

14.11.02. GEP





SKRIMFJELLA LANDSKAPSERHÖRNINGSOMRÅDE
SKRIMFJELLA NATURRESERVAT
Kongalagalli kommun, Skramstad
Skän kommun, Tolmeåns församling
MILJÖVERNINGSDEPARTEMENTET KONKRETT 2002
Skala 1:20000, år 2001
Kartverket
Kartverket, Skramstad
Kartverket, Skramstad

Rett. pl. bel. ftes. *18/02/02*

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.
- Lese 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?

- Lese 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)



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 BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
 Seterliveien 15, 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 / Partner

Telefon 90 59 34 81
Epost 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
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