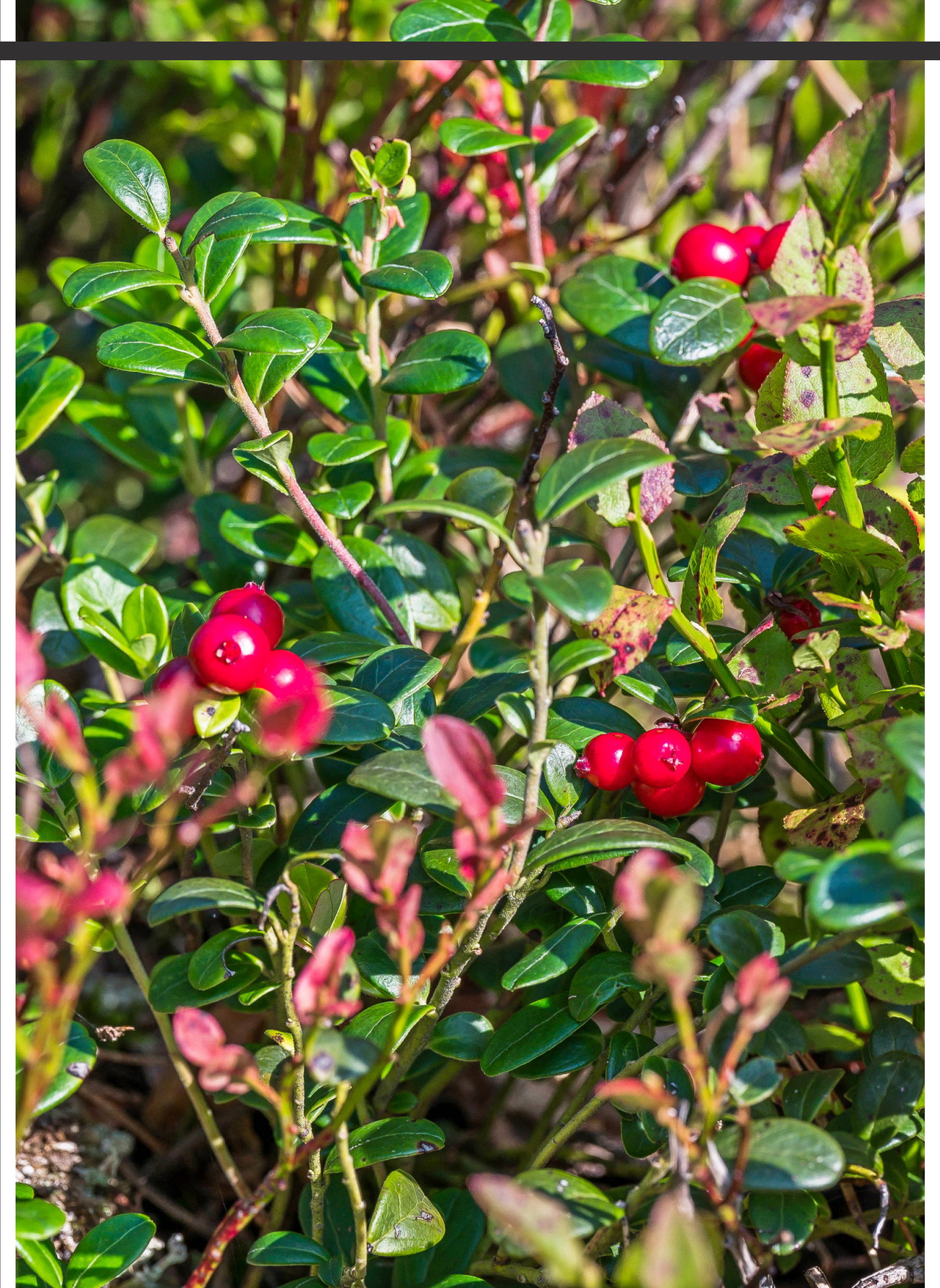
EIENDOM
2005

HAGAÅSEN 48 - SKRIM / KONGSBERG

Hagaåsen 48, 3648 Passebekk | Prisantydning: kr 2 500 000,- + omk. | Primærrom: 61 kvm | BRA: 64 kvm | Eiendomstype: Hytte

VELKOMMEN TIL HAGAÅSEN 48



KORT OM EIENDOMMEN

Klassisk fjellhytte med moderne detaljer og 3 soverom kombinerer tradisjonell stil med komfort, plassert strategisk for naturopplevelser og avslapping. Et vakkert tilfluktssted uansett årstid.

Oppdragsnummer	2230296 Gnr.: 38, Bnr.: 8, Fnr.: 12 i Kongsberg kommune. Viken fylke
Adresse	Hagaåsen 48, 3648 Passebekk
Prisantydning	2 500 000,-
Omkostninger	75 842,-
Totalpris inkl. omk.	2 575 842,-
P-rom/BRA	61 kvm/64 kvm
Antall soverom	3
Eierform tomt	Punktfestetomt
Boligtype	Hytte
Byggeår	1979
Eierform	Selveier

Til
salgs
Canal Digital

ПУССЕВОК

SLAPP AV!

STOP
SMALL FIRES FAST
HOUSEHOLD
SENZ

Kaffe

Pal
kaffe
VERA
10:26
TOUCH CONTROL
gorenje
BENZ
LA851W

NORGE RUNDT
SCRABBLE for juniors
MONOPOL
BILLIONER
FANTASI
GULL GENI

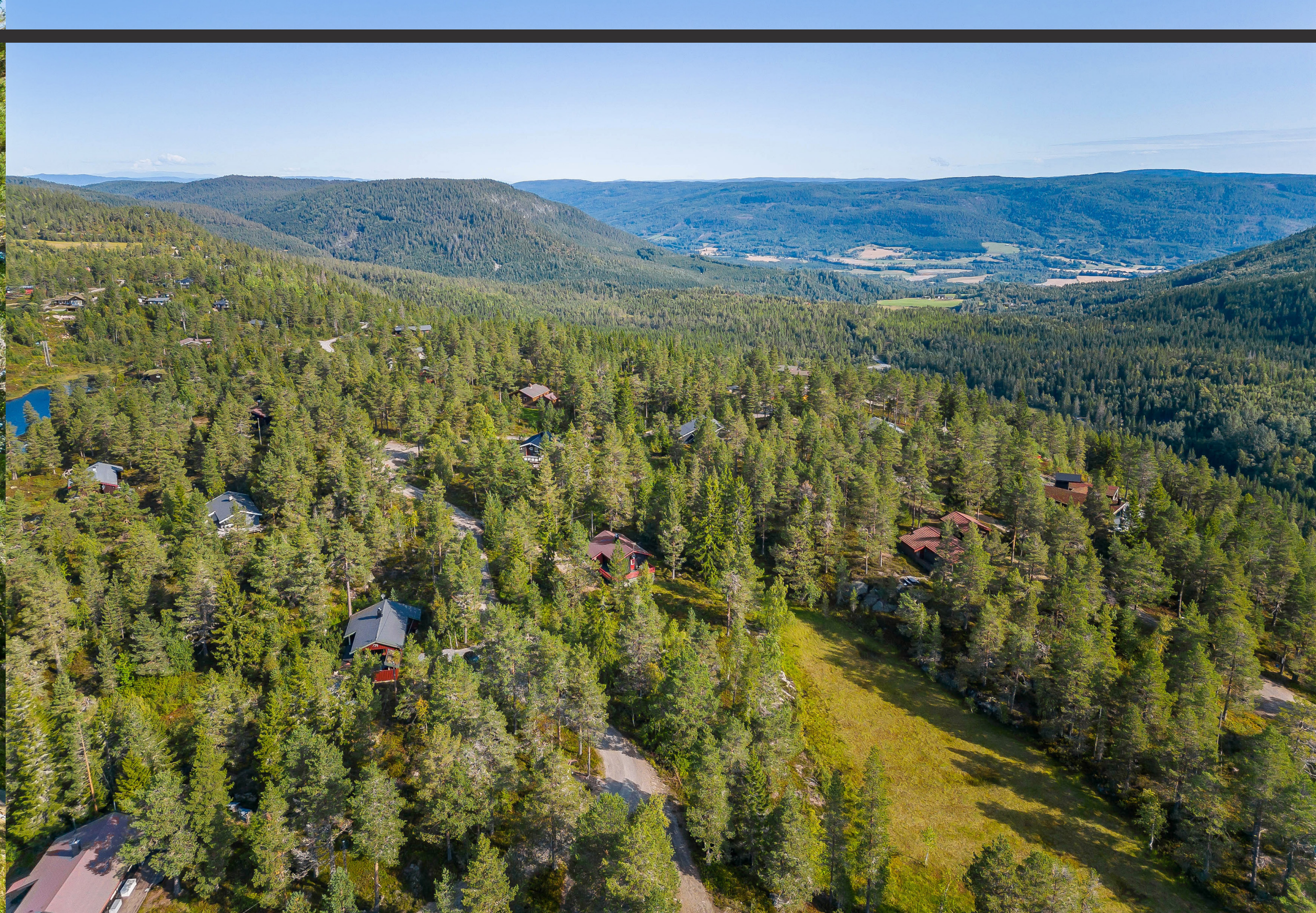
FORTIELSEN
SVIN

Til
salgs
33 31 31 70
48

Sauniterbark

Canal Digital

Canal Digital
Til
salgs



Til
salgs
Canal Digital

PLANTEGNING

EIENDOM
2005

Hagaåsen 48
Hytte

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

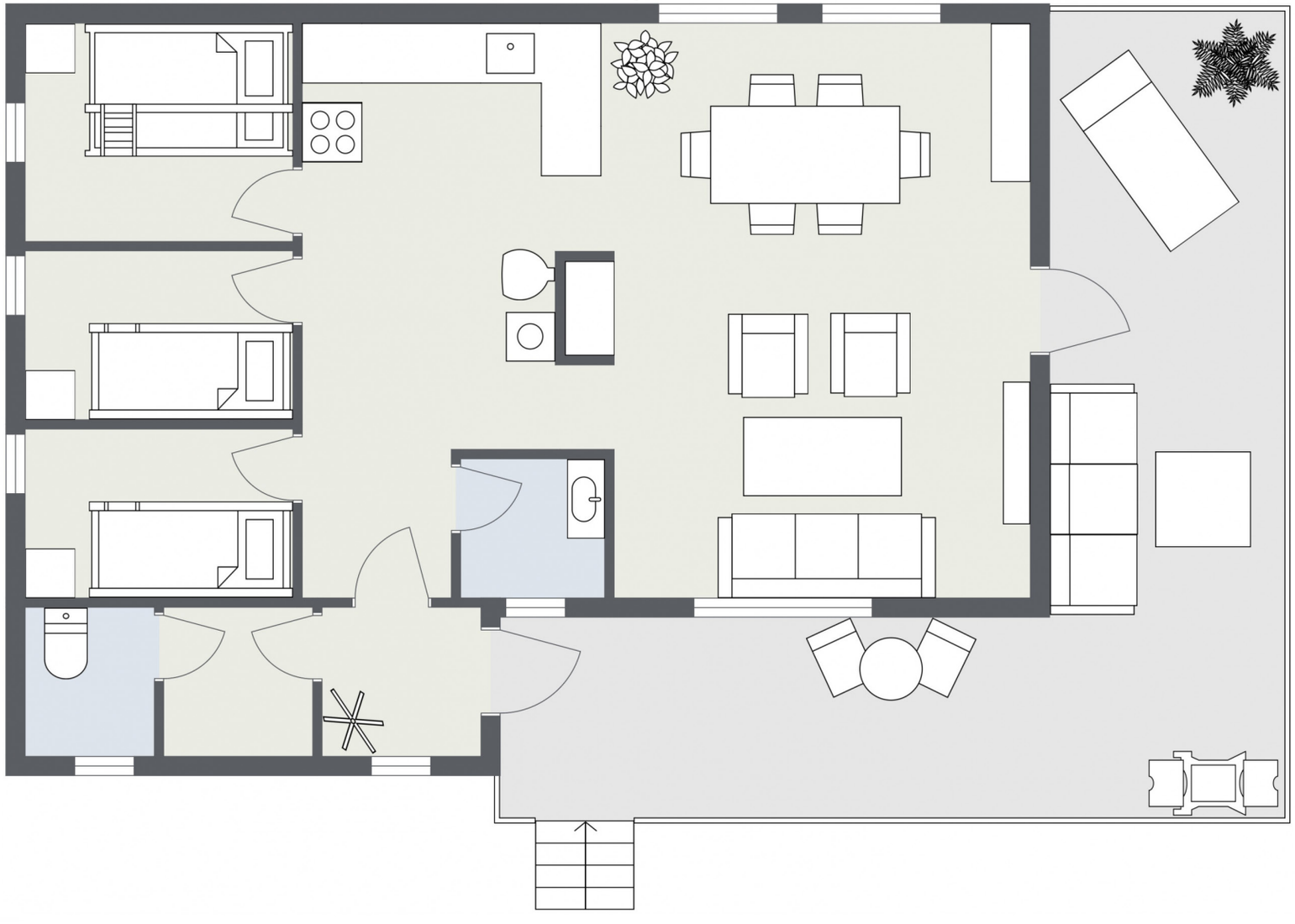
EIENDOM

28

PLANTEGNING

EIENDOM
2005

Hagaåsen 48
Hytte



EIENDOM

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

OPPDRAGSNUMMER
2230296

TYPE BOLIG
Klassisk fjellhytte med moderne preg, 3 soverom og tidløse detaljer!

EIER
Helge Sigmund Tange

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Hagaåsen 38!

Nyt nærhet til naturen i denne sjarmerende fritidsboligen, strategisk plassert på solid fjellgrunn. Med 3 koselige soverom, heltregulv, en imponerende teglsteinpipe, og et praktisk utstyrt kjøkken, kombinerer denne hytta det beste av tradisjonell stil og komfort. Hvert hjørne av hytta vitner om håndverk og omtanke, fra den plassmurte peisen til de elegante fyllingsdørene. Uansett årstid, byr hytta på et vakkert tilfluktssted for avslapping, kvalitetstid og minneverdige opplevelser midt i naturen.

Kontakt megler for mer informasjon og for å avtale visning!

FINN.NO: LOKALOMRÅDE
SKRIM

ADRESSE
Hagaåsen 48
3648 Passebekk

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

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i etablert område for fritidsbebyggelse.

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

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

Fra Skrim er det ca. 40 minutters kjørevei til golfbane og skisenteret i Kongsberg. Således er det ikke problematisk når de yngste søker mere fart og spenning enn de flotte oppkjørte løypene i Skrimfjella kan by på. Alpinløypene i Kongsberg byr for øvrig på turer av varierende vanskelighetsgrad, slik at de fleste vil finne utfordringer som passer for alder, kondisjon eller dagsform. Alpinbakker finnes og så i Bergerbakken (Hvittingfoss) 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 1979

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Fritidsbolig oppført i 1979.

Fritidsboligen ligger solid fundamentert på byggegrunn av fjell. For å sikre en stødig base for boligen, er det benyttet pilarer av lettklinkerblokker som står på robuste såler av betong. Omtrent 10-15 år tilbake, ble det foretatt en viktig oppgradering; fuktsikring ble montert rundt mesteparten av fundamentene, noe som bidrar til økt holdbarhet og beskyttelse for konstruksjonen.

Boligen er bygget i skrånet terreng, noe som gir den et unikt og tiltalende preg. Vannforsyningen til eiendommen kommer fra en felles brønn som deles med to andre naboer. Vannrørene, laget av plast (PEL), er forsterket med en varmekabel for å forhindre frysing. Avløpssystemet består av plast rør som leder vannet til en gråvannstank hvor vannet filtreres før videre behandling. Selv om anlegget ble etablert etter boligens byggeår, er det eksakte tidspunktet for dette ukjent.

For de som verdsetter bærekraftige løsninger, er eiendommen utstyrt med et biotoalett med tilhørende kammertank. Alderen er usikker, men den antas å være av eldre dato.

Taket på eiendommen ble fornyet rundt 2010 og er tekket med slitesterk asfaltshingel. Undertaket består av rupanel, og de estetiske vindskiene og israfterne er beiset og beskyttet med beslag. Som en del av takrenovasjonen ble også renner, nedløp og beslag byttet ut, og er nå av lakkert/plastbelagt stål.

Ytterveggene, bygget i bindingsverk, er kledd med klassisk tømmermannskledning. Saltakets konstruksjon er lukket, men har også lufting i gesimser og en gavl. Vinduene er laget av treverk og har to lag enkle glass i en kombinert ramme. Boligen har også en panelt ytterdør, samt en verandadør med dobbeltlagsglass fra omtrent 2000.

Verandaen er et koselig tillegg til eiendommen. Oppført på solide fundamenter av lettklinkerblokker, har den beisede gulvbord og et stilig rekkverk. Akkurat som med avløpssystemet, er det eksakte byggeåret for verandaen ukjent, men det er kjent at den ble bygget etter boligens opprinnelige byggeår.

INNHOLD
Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vindfang, Hygienerom, Toalettrom, Bod

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

ANTALL ROM
Soverom: 3, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 61 kvm, Bruksareal: 64 kvm

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

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

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

STANDARD
Fritidsbolig oppført i 1979.

Denne fritidsboligen byr på en lun og klassisk atmosfære, hvor den naturlige sjarmen av treverk kommer frem i mange av de innvendige detaljene. Gulvene er prydet med holdbare heltre gulvbord, og i noen områder komplettert med praktisk belegg som gir et lettstelt og slitesterkt underlag. Vegger og himlinger fremstår med et tidløst preg, takket være bruk av panel. Boligen bygger på en solid konstruksjon med trebjelkelag og stubbloft, som gir en følelse av robusthet og autentisitet.

Midt i boligen troner en imponerende pipe av teglstein, som både er funksjonell og estetisk tiltalende. Sotluken plassert mot kjøkkenet gir en praktisk tilgang for vedlikehold, mens pipa utvendig er beskyttet over taket. For de kalde kveldene er det også en plassmurt peis, som inviterer til koselige stunder foran varmende flammer. Innvendige dører i fritidsboligen er malte fyllingsdører.

Kjøkkenet i denne fritidsboligen er både praktisk og stilfullt. Innredningen består av skrog laget av trefiberplater, med en kombinasjon av finerte og helter fronter, som skaper en varm og innbydende atmosfære. Den slitesterke laminerte benkeplaten er suppleret med en kum av rustfritt stål, og det er tilrettelagt plass for viktige hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Et viktig tillegg er kjøkkenventilatoren med kullfilter. Selv om alderen er ukjent, gir dens nyere utseende inntrykk av at den er relativt moderne.

Fritidsboligen inneholder et toalettrom som kombinerer funksjonalitet med tradisjonell estetikk. Gulvet er laget av trefiberplater og belagt med et robust belegg, mens veggene og himlingen fortsatt reflekterer den generelle stilen med panel. For god luftkvalitet er det installert en ventil på veggen. Et spesielt trekk ved dette rommet er det biologiske toalettet, kjent som "Snurredass", med en tilhørende tank/kammer plassert under hytta, som byr på en miljøvennlig løsning for avfallsbehandling.

Eiendommen er utstyrt med TV og parabolantenne, medsignaler levert av Telenor.

Denne fritidsboligen kombinerer det klassiske med det moderne, og gir eierne en sjanse til å oppleve komfort og kos midt i naturen.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport): Internt anlegg for hygienerom. Vann fra beholder. Rør av pvc. Egen pumpe og boiler/bereder for oppvarming av vann. Anlegget er ikke oppkoblet på befaringen og derfor ikke vurdert. Det er avløpsrør av plast. Går fra servant og kum på kjøkkenet. Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Hytta varmes opp av vedfyring og panelovner. Ikke vurdert. Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og 4 fordelingskurser. 32 amp hovedsikring og måler i utv. skap. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER
Det foreligger en tilstandsrapport med befaringsdato 06.08.23 fra Anders Auen som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, 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. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 5 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 13 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 - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Forekommer noe mose.

Utvendig - Veggkonstruksjon: Stedvis tørkesprekker. Begrenset utlufting bak kledning.

Utvendig . Vinduer: Noe tørkesprekker og mindre avflassing. Sprekker i panel samt at enkelte løse. Noe slitasje i låskasse på verandadør.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mindre bruksslitasje ved inngang samt noe tørkesprekker.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Stedvis utette skjøter og åpninger i stubbloft.

Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det bemerkes at det ikke er flat bunn i pipen innenfor sotluken.

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

Kjøkken - Overflater og innredning - Stue/kjøkken: Innredning er hel men forekommer enkelte merker på fronter.

Kjøkken - Avtrekk - Stue/kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og 4 fordelingskurser. 32 amp hovedsikring og måler i utv. skap.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Sprekk i et fundament. På et fundament ligger jordmasser direkte på upusset blokk.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud.

OPPVARMING
Peis ellers øvrig elektrisk oppvarming.

PARKERING
Parkering på egen eiendom.
For øvrig gjelder kommunale/lokale bestemmelser for parkering i terreng/nærområde.

AREAL OG EIERFORM
Eierform: Punktfestetomt

Festetomt hvor grunneier/bortfester er Hans Erling Ruud

Årlig festeavgift kr 2363,-
Neste regulering av festeavgift er 2030
Festekontrakten utløper: 2048, men løper videre etter tfl. §33
Er rett til fonyelse
Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeks
Gyldig overdragelse til andre er betinget av grunneierens samtykke, og dette gjøres ved signatur på skjøtet og/eller signatur på transport av festekontrakt.
Bortfester ønsker ikke å benytte forkjøpsretten
Mulighet for innløsing av festetomten? Ja

Festekontrakt - vilkår er tinglyst den 04.06.1980 med dagboknr. 2703-3/26 som en pengeheftelse i festerett og følger vedlagt i salgsoppgaven.

TOMT OG HAGE
Hovedsakelig naturtomt med gruset gårdsplass.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomstvei: Felles privat vei inn i hyttefeltet. Bomvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann: Vann til vegg fra felles borehull.
Tilknytning avløp: Kun gråvann til kum.

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

Gjeldende regulering:
Eiendommen ligger i område som reguleres av Id 343R, Omholtfjell (11.03.2009), reguleringsformål; Fritidsbebyggelse.

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

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

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Alle opplysninger fra Kongsberg kommune.

FERDIGATTEST
Kommunen opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen i deres arkiv. Megler har derfor ikke hatt anledning til å kontrollere hva som er byggemeldt/godkjent på eiendommen.

Lovlighet (hentet fra tilstandsrapport):
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at tegninger er speilvendt ut fra hvordan hytta er bygget.

PRISANTYDNING
2 500 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))
---
75 842,- (Omkostninger totalt)
---
2 575 842,- (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 : 06.08.2023
Formuesverdi : 415 148,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 6500 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Glitre Nett AS og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 2 770,11 pr. år
Fakturert beløp i 2022. Kommunale gebyrer dekker hytterenovasjon og feie- og tilsynsavg. fritid.

Andre utgifter:
Årskort Skrimveien/Digerhaugveien p.t. kr. 2.300,-
Brøyting internveieer/gårdsplass, p.t. kr. 3.300,-
Felles pumpehus, p.t.ca. kr. 300,-
Frivillig løypekjøring.
Skrim hytteeierforening (frivillig) kr 350,-

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:415 148,-

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

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Garantiforsikringspremie (Kr.3 100)
Provisjon (kr. 61 875)

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

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

ANDRE OPPLYSNINGER

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

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

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. 2703-3/26, tinglyst 04.06.1980 - Festekontrakt - vilkår
festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder feste
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 bygningssakyndig 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 «mistenkelig 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.

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

HAGAÅSEN 48

HØYDE OVER HAVET

535 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min
Passebekk butikk Linje 430, 436	12 min 6.8 km
Ånnestad Linje 430, 436	14 min 8.2 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	38 min
Drammen	1 t 2 min
Skien	1 t 8 min
Oslo	1 t 30 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Hvittingfoss	25 min
Recharge Spar Svarstad	29 min

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 178 m
- 242 km preparert løype innenfor 15 km

AKTIVITETER

Laksefiske ved Brufoss	32 min
Høyt & Lavt Vestfold	37 min

SPORT

Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min 7.3 km
Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	20 min 12.9 km
Kick Tr.senter Hvittingfoss	25 min
Kick Treningssenter Svarstad	29 min

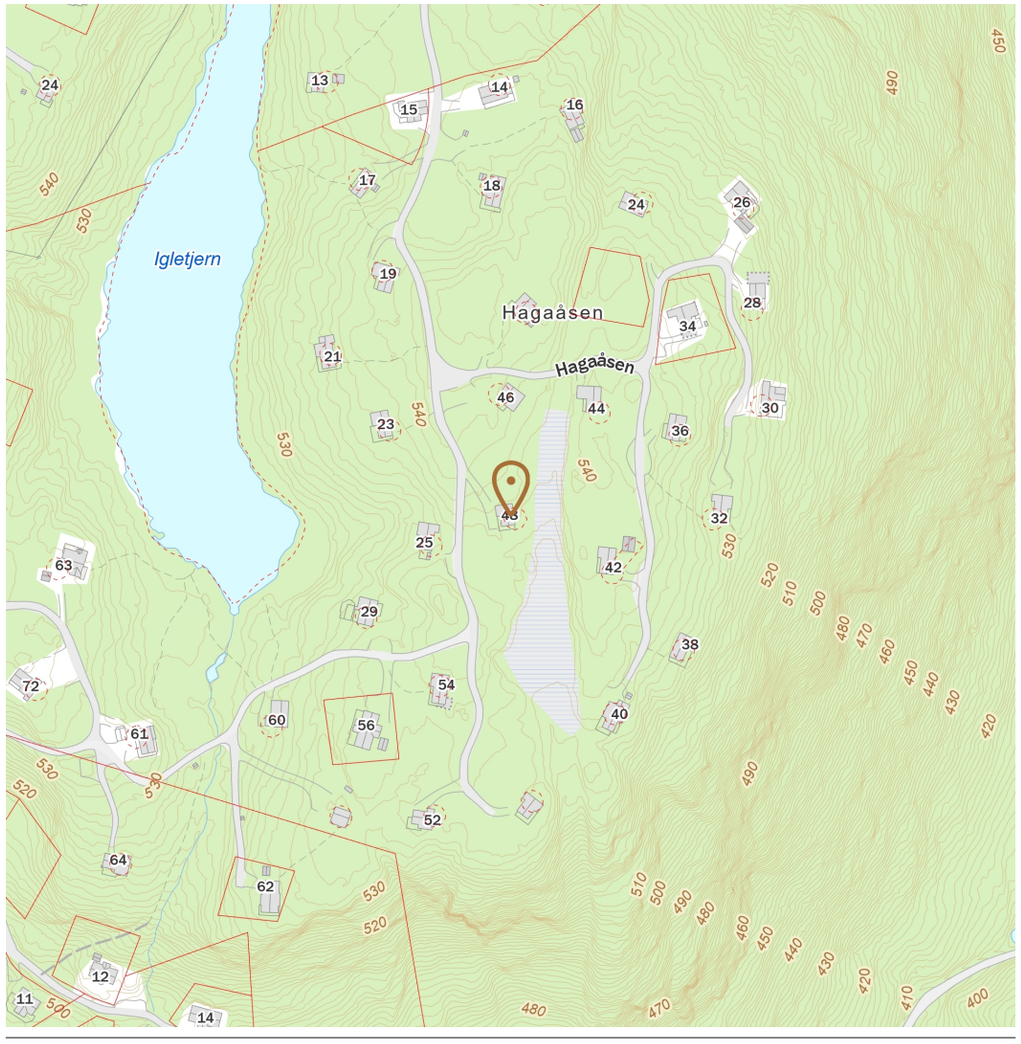
DAGLIGVARE

Kiwi Hvittingfoss	25 min
Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	25 min 18.2 km

VARER/TJENESTER

Boots apotek Hvittingfoss	25 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK
KONGSBERG kommune
gnr. 38, bnr. 8, fnr. 12

Areal (BRA): Fritidsbolig 64 m²

Befaringsdato: 06.08.2023 **Rapportdato:** 10.08.2023 **Oppdragsnr.:** 12451-1472 **Referansenummer:** OZ4208

Autorisert foretak: Auen Takst AS **Vår ref:** Anders Auen

Gyldig rapport
10.08.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Anders Auen
Uavhengig Takstingeniør
anders@auentakst.no
975 26 915

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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).

Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK
Gnr 38 - Bnr 8
3006 KONGSBERG

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1979. Tak lagt om ca 2010. Da ble også renner og beslag byttet. Veranda oppført på nytt etter byggeår men ukjent når. Pilarer på hytta er byttet for ca 10-15 år tilbake. Toalettrom med biotoalett. Hygienerom med eget opplegg for varmt og kalt vann. Gråvannsavløp fra servant og kum på kjøkkenet går til filtreringstank. Vann fra felles borehull. Deler av EL anlegget er oppgradert etter byggeår. Ukjent alder samt manglende dokumentasjon på tekniske utstyr. Fritidsboligen fremstår i normal forventet stand sett ut fra alder. Kun mindre avvik påpekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Undertak av rupanel. Beisa vindskier og israfter med beslag.
Tak lagt om ca 2010.
Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.
Byttet ifb med omlegging av tak.
Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning
Saltakkonstruksjon. Lukket. Lufting i gesimser og en gavl.
Vinduer av treverk med 2 lag enkle glass i kobla ramme.
Panelt ytterdør. Verandadør med 2 lags glass. Ca fra 2000.
Veranda oppført på fundamenter av lettklinkerblokker. Beisa gulvbord og rekkverk.
Verandaen er oppført etter byggeår men ukjent når.

INNVENDIG Gå til side

På gulver er det lagt heltre gulvbord og belegg .
Vegger og himlinger med panel.
Trebjelkelag med stubbloft.
Pipe av teglstein. Sotluke mot kjøkken. Beslått over tak. Plassmurt peis.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte/helter fronter. Laminater benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ukjent alder men nyere.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger og himling med panel. Ventil på vegg. Biologisk toalett med tank/kammer under hytta.(Snurredass).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Internt anlegg for hygienerom. Vann fra beholder.
Rør av pvc. Egen pumpe og boiler/bereder for oppvarming av vann. Anlegget er ikke oppkoblet på befaringen og derfor ikke vurdert.
Det er avløpsrør av plast. Går fra servant og kum på kjøkkenet.
Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Hytta varmes opp av vedfyring og panelovner. Ikke vurdert.
Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og 4 fordelingskurser. 32 amp hovedsikring og måler i utv. skap.
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Pilarer av lettklinkerblokker på såler av betong.
Det er montert fuktsikring rund de fleste av fundamentene. Dette er byttet ut for ca 10-15 år tilbake.
Skrånet terreng.
Vann fra felles brønn med 2 naboer. Vannrør av plast(PEL) med varmekabel. Avløpsrør av plast som er ført til gråvannstank hvor vann filtreres. Anlegget er etablert etter byggeår men ukjent når.
Biotoalett med tilhørende kammertank. Ukjent alder men antatt endel år.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	64	61	3
Sum	**64**	**61**	**3**

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

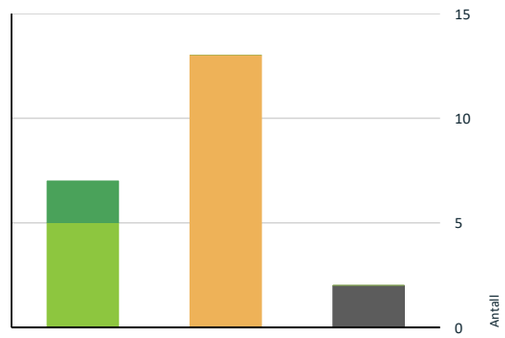
Fritidsbolig

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

Det bemerkes at tegninger er speilvendt ut fra hvordan hytta er bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

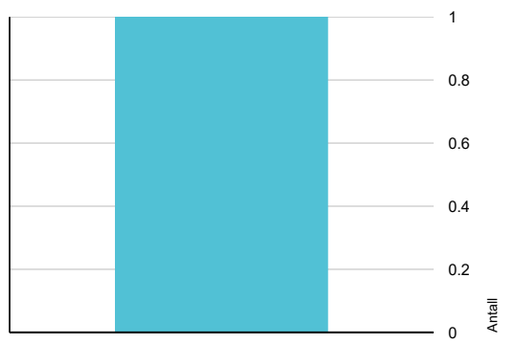
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 instrukser. Det elektriske anlegget og rørupplegget 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.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Forekommer noe mose.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Stedvis tørkesprekker. Begrenset utlufting bak kledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker og mindre avflassing.

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Sprekker i panel samt at enkelte løse. Noe slitasje i låskasse på verandadør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mindre bruksslitasje ved inngang samt noe tørkesprekker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Stedvis utette skjøter og åpninger i stubbloft.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Det bemerkes at det ikke er flat bunn i pipen innenfor sotluken.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innredning er hel men forekommer enkelte merker på fronter.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og 4 fordelingskurser. 32 amp hovedsikring og måler i utv. skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i et fundament. På et fundament ligger jordmasser direkte på upusset blokk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1979

UTVENDIG

Taktekking — TG 2

Taket er tekket med asfaltshingel. Undertak av rupanel. Beisa vindskier og israfter med beslag. Tak lagt om ca 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Forekommer noe mose.

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

Nedløp og beslag — TG 1

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.
Byttet ifb med omlegging av tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon — TG 2

Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis tørkesprekker. Begrenset utlufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak ved evt. omkledning.

Takkonstruksjon/Loft — TG IU

Saltakkonstruksjon. Lukket. Lufting i gesimser og en gavl.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etablere luke anbefales.

Vinduer — TG 2

Vinduer av treverk med 2 lag enkle glass i kobla ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe tørkesprekker og mindre avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Dører — TG 2

Panelt ytterdør. Verandadør med 2 lags glass. Ca fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekker i panel samt at enkelte løse. Noe slitasje i låskasse på verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 2

Veranda oppført på fundamenter av lettklinkerblokker. Beisa gulvbord og rekkverk. Verandaen er oppført etter byggeår men ukjent når.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mindre bruksslitasje ved inngang samt noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

På gulver er det lagt heltre gulvbord og belegg . Vegger og himlinger med panel.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis utette skjøter og åpninger i stubbloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipe og ildsted TG 2

Pipe av teglstein. Sotluke mot kjøkken. Beslått over tak. Plassmurt peis.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det bemerkes at det ikke er flat bunn i pipen innenfor sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Dette er en anbefaling, ikke et krav.

Innvendige dører TG 2

Innvendig er det malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Innredning med skrog av trefiberplater og finerte/helter fronter. Laminater benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning er hel men forekommer enkelte merker på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ukjent alder men nyere.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

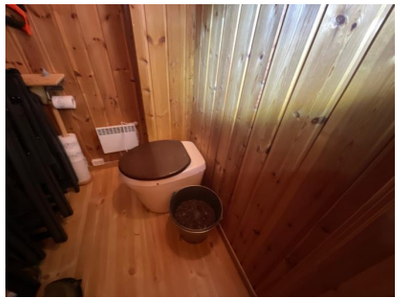
SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 1

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger og himling med panel. Ventil på vegg. Biologisk toalett med tank/kammer under hytta. (Snurredass).



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Internt anlegg for hygienerom. Vann fra beholder. Rør av pvc. Egen pumpe og boiler/bereder for oppvarming av vann. Anlegget er ikke oppkoblet på befaringen og derfor ikke vurdert.

Avløpsrør TG 1

Det er avløpsrør av plast. Går fra servant og kum på kjøkkenet.

Ventilasjon TG 1

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Andre installasjoner TG IU

Hytta varmes opp av vedfyring og panelovner. Ikke vurdert.

Elektrisk anlegg TG 2

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

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

Elektrisk anlegg med åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og 4 fordelingskurser. 32 amp hovedsikring og måler i utv. skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent men etter byggeår. Ca 10-15 år tilbake.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ut fra alder, manglende dokumentasjon bør en kontroll av anlegget foretas. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Pilarer av lettklinkerblokker på såler av betong. Det er montert fuktsikring rund de fleste av fundamentene. Dette er byttet ut for ca 10-15 år tilbake.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i et fundament. På et fundament ligger jordmasser direkte på upusset blokk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengforhold

TG 0

Skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann fra felles brønn med 2 naboer. Vannrør av plast(PEL) med varmekabel. Avløpsrør av plast som er ført til gråvannstank hvor vann filtreres. Anlegget er etablert etter byggeår men ukjent når. Biotoalett med tilhørende kammertank. Ukjent alder men antatt endel år.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 måleregelene 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 innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK
Gnr 38 - Bnr 8
3006 KONGSBERG

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF
Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	64	61	3	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang , Hygienerom , Toalettrom	Bod
Sum	64	61	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det bemerkes at tegninger er speilvendt ut fra hvordan hytta er bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2023	Anders Auen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	38	8	12	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hagaåsen 48			

Hjemmelshaver
Tange Helge Sigmund

Kommentar
Punktfeste.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert område for fritidsbebyggelse.

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

Tilknytning vann
Vann til vegg fra felles borehull.

Tilknytning avløp
Kun gråvann til kum.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Hovedsakelig naturtomt. Gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	04.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	04.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 dampsperren 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 brannteknikse forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK
Gnr 38 - Bnr 8
3006 KONGSBERG

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF
Norsk takst

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 omsluttede 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/OZ4208

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230296

Selger 1 navn
Helge Sigmund Tange

Gateadresse
Hagaåsen 48

Poststed	Postnr
Passebekk	3648

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 1980

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG

Polise/avtalenr.: 4970391

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230296

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Henning Elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja,kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230296

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230296

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230296

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Tange	c825c4db5cb3959bf78336 8cd22fd6bedfc400e8	02.08.2023 10:40:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230296

Vår referanse:	Medhjelper:	Telefon:	Vår dato:
2-23-0296	Betine Parnemann	48 28 51 60	04.07.2023

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

Adresse:	Hagaåsen 48, 3648 Passebekk
Selger(e):	Helge Sigmund Tange
Matrikkel:	Gnr. 38 Bnr. 8 Fnr. 12 i Kongsberg kommune

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

Vennligst fyll ut og returner til **betine@z-eiendom.no**

Årlig festeavgift	Kr. 2363,-	Forfallsdato: 1/8-2023
Restanse festeavgift	Kr.	
Festeavgift ajour, betalt for år	2022	
Neste regulering av festeavgift	2030	
Festekontrakt utløper dato	2048	
Rett til fornyelse?	x☐ Ja	☐ Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	x☐ Ja	☐ Nei
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	x☐ Ja	☐ Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja	x☐ Nei
Mulighet for innløsing av festetomten?	Ja	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr.	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Hans Erling Ruud Mobil: 48281832 E-post: heruud@highhopes.no Navn: Mobil:	

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

nets

	E-post:

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
Z Eiendom AS
Betine Parnemann

Z-Eiendom AS
Postadresse: PB 55, 3106 Nøtterøy
Tønsberg besøksadresse: Olsrød Park, Gauterødveien 6, 3154 Tolvsrød – Nøtterøy besøksadresse: Torvet 5, 3120 Nøtterøy
Stokke besøksadresse: Fredrik Stangsgate 3, 3160 Stokke – Revetal besøksadresse: Revetalgata 6, 3174 Revetal
Org. nr. 988 024 082 MVA – E-post: post@z-eiendom.no – Internett: www.z-eiendom.no

FOR TINGLYSING

529-0861-6

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.
Trykt i september 1976.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT
04.JUN80 02703
SORENSKRIVEREN I
KONGSBERG

FESTEKONTRAKT

Mellom Harald Erling Rund, person nr. 140542 49153
adr.: 3648 Rasdalsbakk
eier av Farmo skog, GNR. 38, BNR. 8 og 40
i Kongsberg kommune, heretter kalt eieren, og
Helge Sigmund Tange, person nr. 150340 39108,
adr.: Lakellveien 148 3200 Sandefjord, heretter kalt
festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Farmo skog
GNR. 38, BNR. 8 og 40 i Kongsberg kommune.
Tomta gis nr. 18, på Haggåsen hyttefelt.
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet 29/3-68

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene
x = ..., y = ...
eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:
.....
.....
.....

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. ..600,-.... For den gjenværende del av første kalenderår er festeavgiften kr. ...600,-..... Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr. ....1200,-, forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen .....1-8..... året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer reguleringen av festeavgiften etter disse bestemmelser.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. .....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. .....
Anlegg av veg og parkering	kr. .....
Plankostnader	
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. ..7500,-..

§ 4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. .....
Vann/kloakk	kr. .....
Veg m/u snøbrøyting	kr. .....
Sum	kr. .....

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.
Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil ..10.. uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ..22-2-68 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta innen.....2.år....., kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—to— uker fra mottatt påkrav, og unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1—én— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i Kongsberg ..... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

Eieren forbehalder seg forkjøpsrett ved videresalg.

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

Passebekk den. 2/4 1980

Hans Erling Rund — Eier

Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

1. ....., person nr. .....

2. ....., person nr. .....

Kongsberg kommune
Postadresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00
E-post: meglerpakke@kongsberg.kommune.no

Dato: 11.07.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**38**	Bnr:	**8**	Fnr:	**12**	Snr:	
Adresse:	**Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK**						

Ferdigattet / midlertidig brukstillatelse:

☐ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☒ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

☐ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Vi finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen i vårt arkiv.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være

unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 04.07.2023

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.**	38	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**	12	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hagaåsen 48, 3648 PASSEBEKK								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

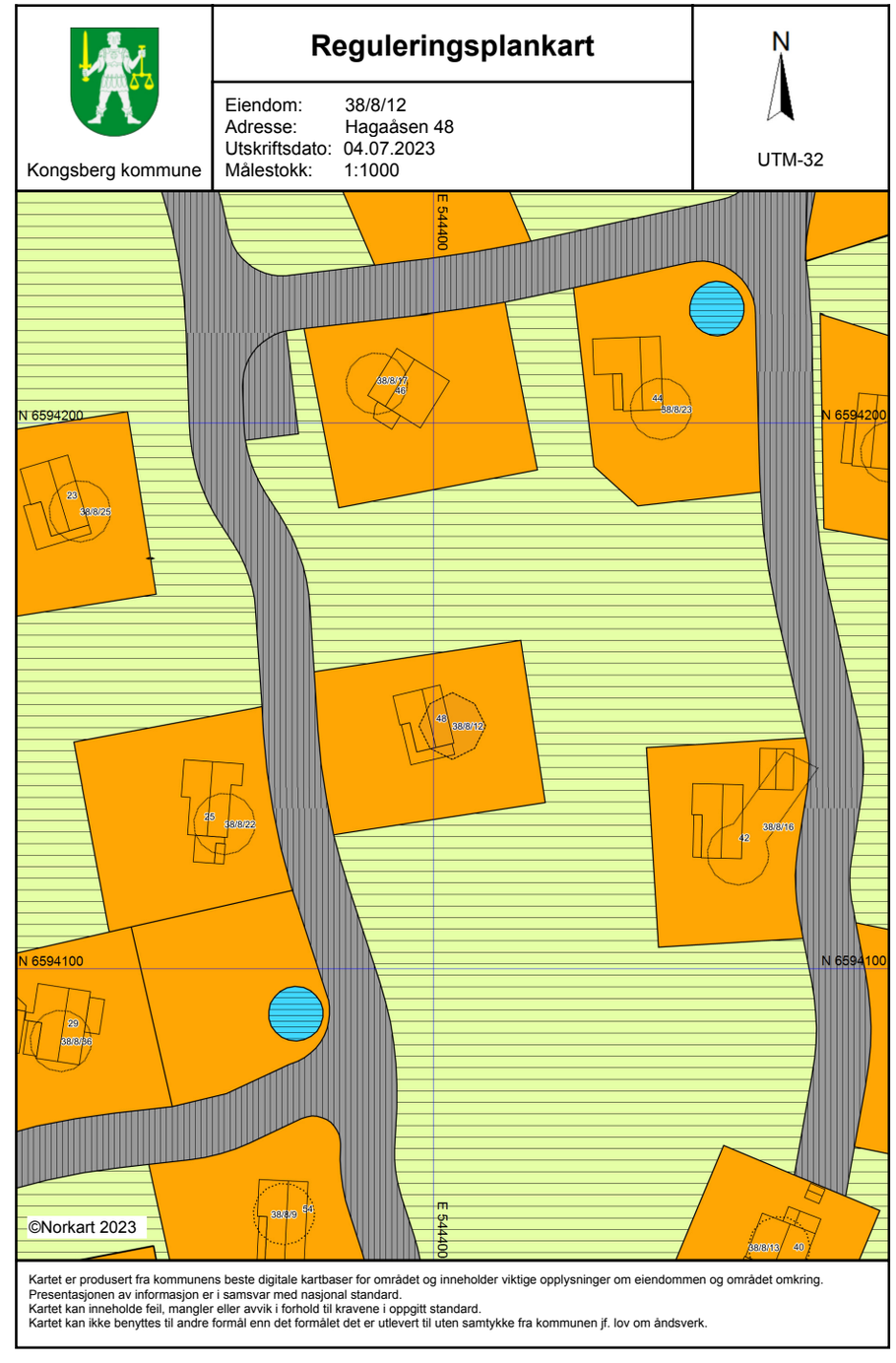
Id	KPLAN2020
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2022
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BFR

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	343R
Navn	Omholtfjell
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/343R/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20reguleringsplan%20343R%20med%20senere%20endringer%20Omholtfjell%2C%20Skrim.pdf
Delarealer	**Delareal** 100 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Privat veg
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Drikkevannsmagasin
Klimavernsone
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bestemmelser til reguleringsplan 343R med senere endringer. Omholtfjell, Skrim

		Vedtak
343R	Opprinnelig plan	11.03.2009
343R-1	Liten endring, plankart. UMU	19.09.2011
343R-2	(Under arbeid)	
343R-3	Liten endring, plankart og bestemmelser.	23.09.2019
343R-4	Endring veitrasé i plankart, administrativt vedtak	18.05.2020
343R-5	Endring regulert tomtegrense i plankart, administrativt vedtak	26.08.2020
343R-6	Veiløsning til 2 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	13.01.2021
343R-7	Endring Gbnr 42/7/18. Kun plankart, administrativt vedtak	26.03.2021
343R-8	Vegløsning til Gbnr. 42/58. Kart og bestemmelser. UMU	22.06.2022
343R-9	Endring areal for renseanlegg. Kart og bestemmelser. UMU	28.06.2021
343R-10	Endring av en hyttetomt og veiløsning til 4 hytter. Kun plankart, administrativt vedtak	09.03.2022
343R-11	Ny vei ved Orremyr. Kun plankart. UMU	25.04.2022
343R12	(Under arbeid)	
343R13	Endring gbnr 42/6 fnr 113. Kun plankart, administrativt vedtak	24.11.2022
343R14	Utvidelse av parkeringareal ved Darrebu på gnbr 42/28. Kun plankart, administrativt vedtak	16.08.2022

§ 1 Formål
Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høy standard i eksisterende hyttebebyggelse på Skrim – Omholtfjell.

§ 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:

1. Byggeområde iht. PBL § 25, 1. ledd nr 1: Områder for fritidsbebyggelse
   Områder for offentlige formål (kirke) Områder for allmennyttige formål (turisthytte)
   Annet byggeområde, Vann- og avløpsanlegg BVA (lagt til 28.06.2021)

2. Landbruksområder iht. PBL §25, 1.ledd nr.2): Områder for jord- og skogbruk

3. Fareområder i hht. PBL §25, 1. Ledd nr 5: Høystpentlinjer

4. 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

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 nr. 2)
   Parkering SPA (lagt til 23.09.19)

Veg SV (lagt til 28.06.2021)

§ 4 Fellesbestemmelser
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er bestemt. Ut fra områdets geologi legges til grunn at alle fjellbrønner deler vanngiver 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.

i 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.

ii Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter i Fjellseterlia skal det være opparbeidet en løsning som sikrer at skiløypa opp Svarttjerndalen krysser adkomstveien til Fjellseterlia planfritt. Dette skal være utført før vegen vinterbrøytes.

iii 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.

iv 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 vannforsyningssystemer skal kunne tilfredsstille 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 utnytting
Bruksarealet skal ikke overstige 150 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, 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 (Igletjern), 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 utnytting***
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 tømmer-hytter og 5,65 m for reis-verkhytter med torvtak.)

d) Plassering av bygg
Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 m fra tomtegrense. 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 garasjer, servering, sanitæranlegg, og overnatting (1 hytte).

b) Grad av utnytting
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 tomtegrense.

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/Omholtfjell
Dusjanlegg	Organiserte aktiviteter og campingplass
Toalettanlegg	Allmennheten
Serveringssted/Storkiosk Redningssentral	Allmennheten 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 tomta tillates det oppført en hovedhytte, samt uthus/anneks.

b) Grad av utnytting
Bruksarealet skal ikke overstige 200 kvm (BRA), som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks er tillatt å oppføre som egne bygninger som ikke overstiger BRA= 50 kvm per bygning.

c) Byggehøyder
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 4,5 meter og mønehøyde på inntil 7 meter. Begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg
Anneks/uthus tillates ikke oppført lengre enn 6 m fra hytta. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, og allmenhetens tilgang til området ikke svekkes.

e) Gjerde og flaggstang
Det er ikke tillatt med å sette opp gjerde eller annet stengsel. Flaggstang tillates.

§ 5.5 Område for vann og avløpsanlegg BVA1 (lagt til 28.06.2021)
I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta 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.

§ 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).

§ 6.1 Område for landbruksformål LL1 – LL4 (lagt til 28.06.2021)
Området skal følge bestemmelsene § 6 a) – 6 e)

§ 7 FAREOMRÅDER

§ 7.1 Høyspentlinjer
Påbygg, tilbygg eller nybygg kan ikke anlegges nærmere høystpentlinjene enn 6 m.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Privat veg

a. Arealbruk - tilførselsveier, adkomstveier og stikkveier
Området skal brukes til privat veg med tilhørende grøfter/anlegg.

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

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

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

c. Skjæringer og fyllinger
Veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med 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 områdets bruk som friluftsområde.

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

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

Etter søknad er det tillatt å anlegge trafoer, vannkilder, ledninger og kabler til hytter i friluftsområdet. For opparbeiding av parkering og stikkveier se §4.7 c).
Trafo og vannkilder skal plasseres ved vei. Vannkildene skal plasseres og utformes slik at uønsket tilsig av overflatevann eller overflatenært grunnvann unngås. Ved vannkildene tillates det oppført "brønnhus" med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse.
Det tillates oppført "pumpehus" langsmed avløpsledningsnettet, med bebygd areal inntil BYA = 12 kvm, og med utforming tilpasset øvrig bebyggelse
Jordlovens §12 om deling skal gjelde i friluftsområdene.

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

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

§ 8.6 Avløpsanlegg
I område avsatt til avløpsanlegg er det tillatt å etablere kloakkrenseanlegg med tilhørende infrastruktur for å ivareta rensebehovet for avløpsvann fra bebyggelse innenfor planområdet. Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for renseanlegget skal være godkjent før 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 entreprenørarbeider skal rettes opp umiddelbart, og det skal lages en enkel og naturlig kryssing av veier.

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

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

d) Leikeplasser skal opprettholdes.

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

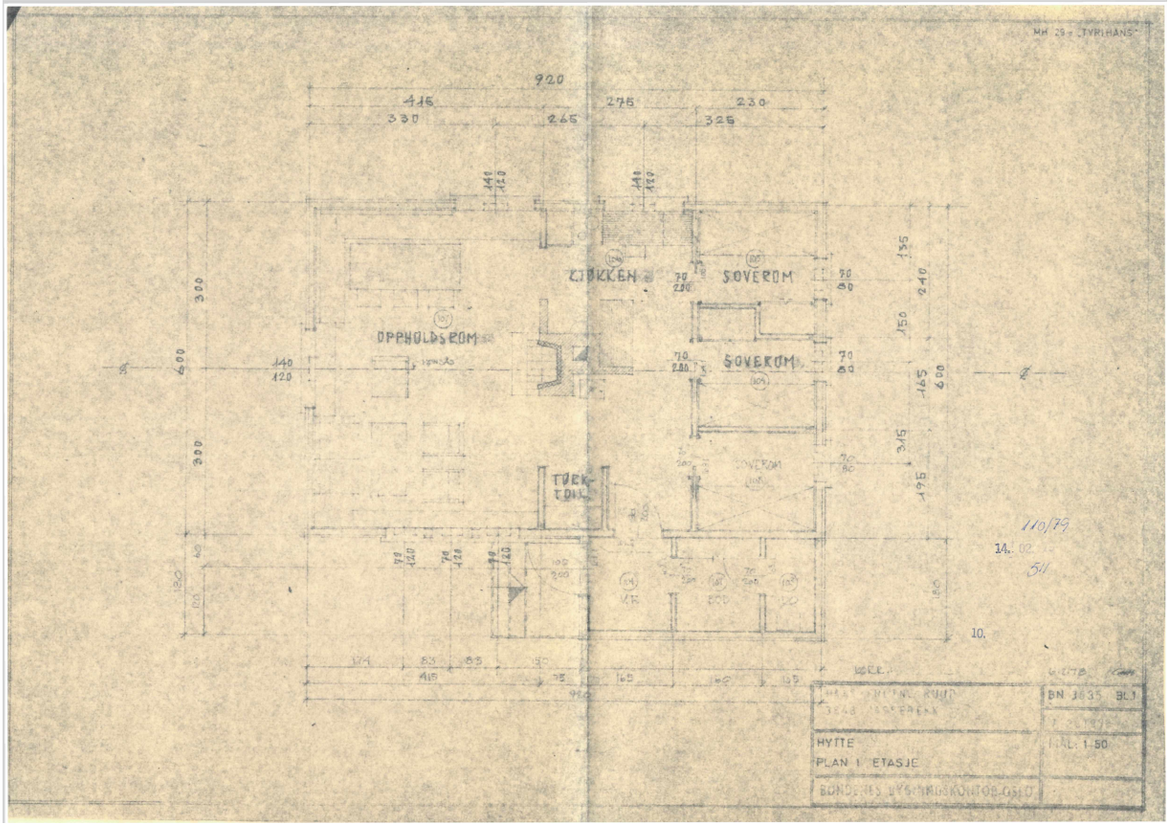
§ 9.1 Parkering SPA
Området skal brukes til privat parkering for eiendom 42/28. Parkeringsplassen skal gis en god terrengtilpasning, samt gis en grønn innramming i form av tilrettelegging for stedegen vegetasjon. Innenfor formålet tillates det oppført garasje for løypekjøringsutstyr / tråkkemaskin. Ny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

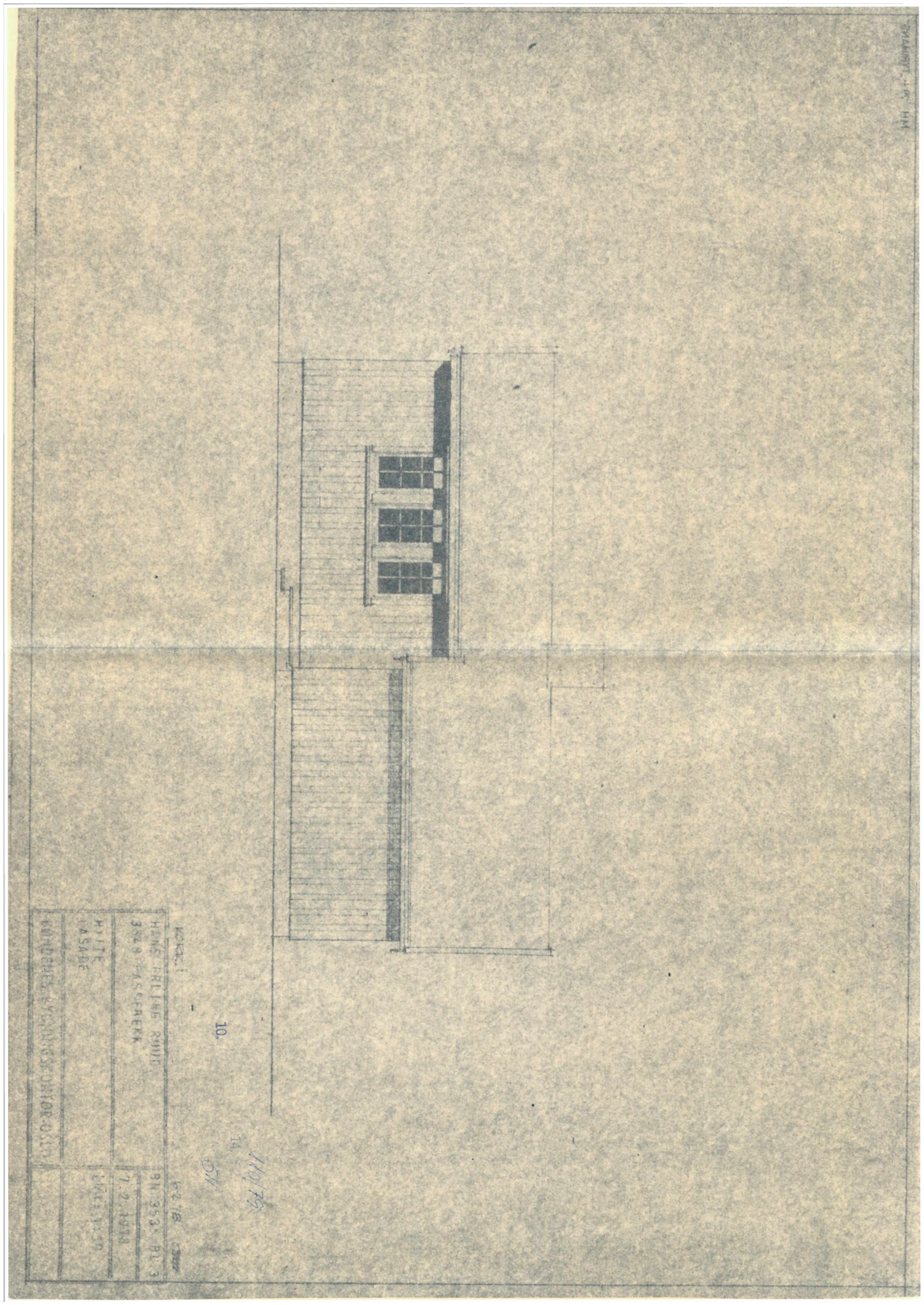
§ 9.2 Veg SV1-SV3 (lagt til 28.06.2021)
Området skal følge bestemmelsene gitt i § 8.1

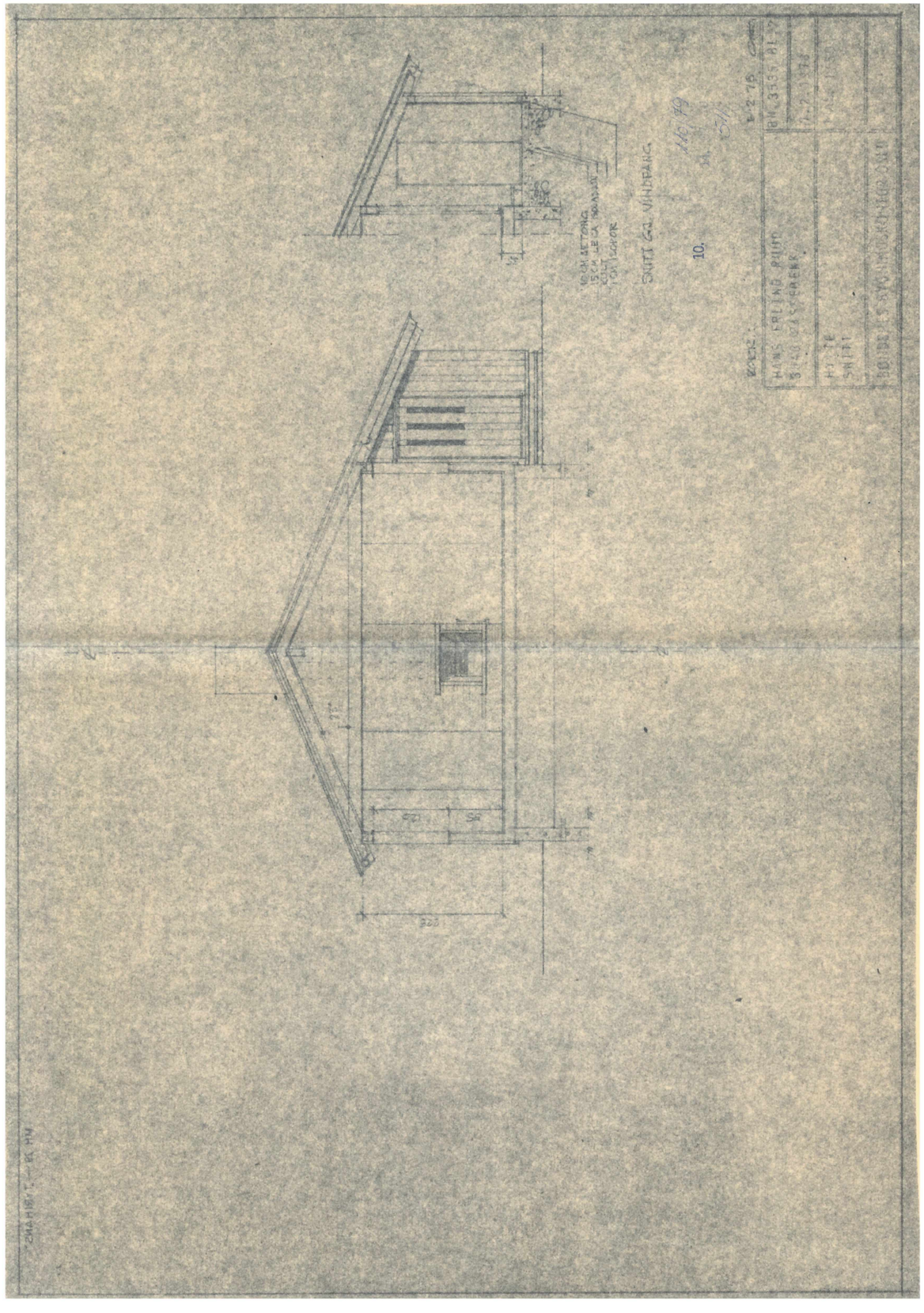
Til veiledning:
Vannforsyningssystem som forsyner 20 hytter eller mer skal ifølge Drikkevannsforskriften godkjennes av Mattilsynet før de tas i bruk.

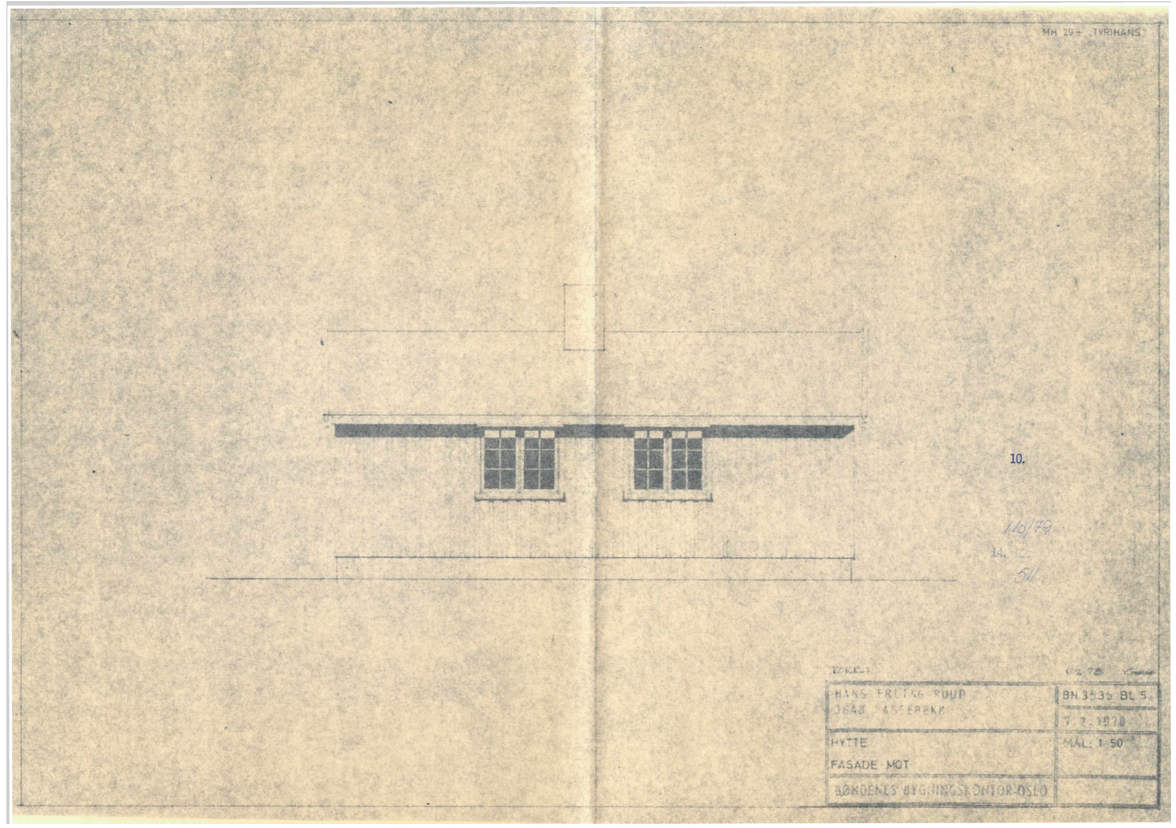
Kun utslipp av gråvann kan etter søknad påregnes tillatt som enkeltanlegg. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av den tekniske løsningen, en faglig vurdering av utslippets forurensingspotensiale, og en plan for kontroll og oppfølging. Vurderingen vil ta utgangspunkt i forurensings- og helselovgivningen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

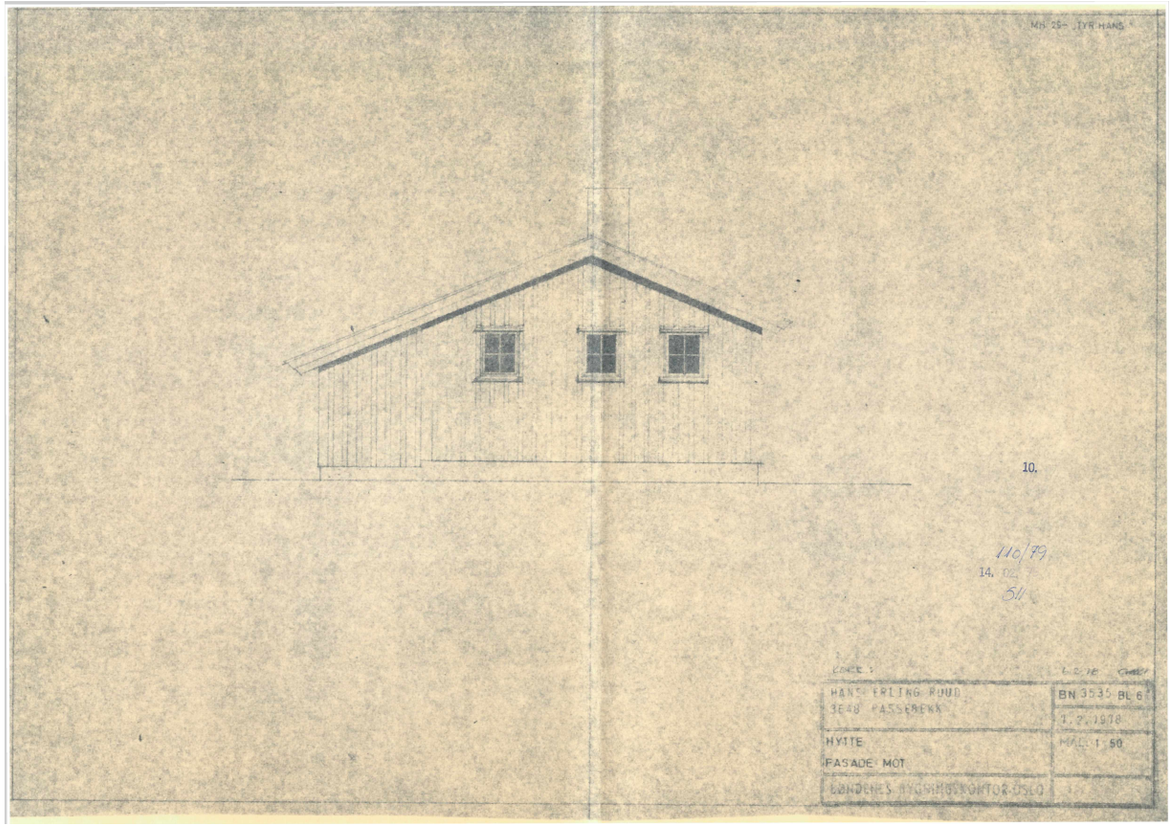
Utslipp etablert før 1.1.07 fra hytter med innlagt vann og som ikke har utslippstillatelse, vil ifølge § 12 i bestemmelsene i "Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Kongsberg kommune", vedtatt 28.06.07, etter vedtak kunne pålegges å knytte seg til godkjent felles avløpsanlegg.

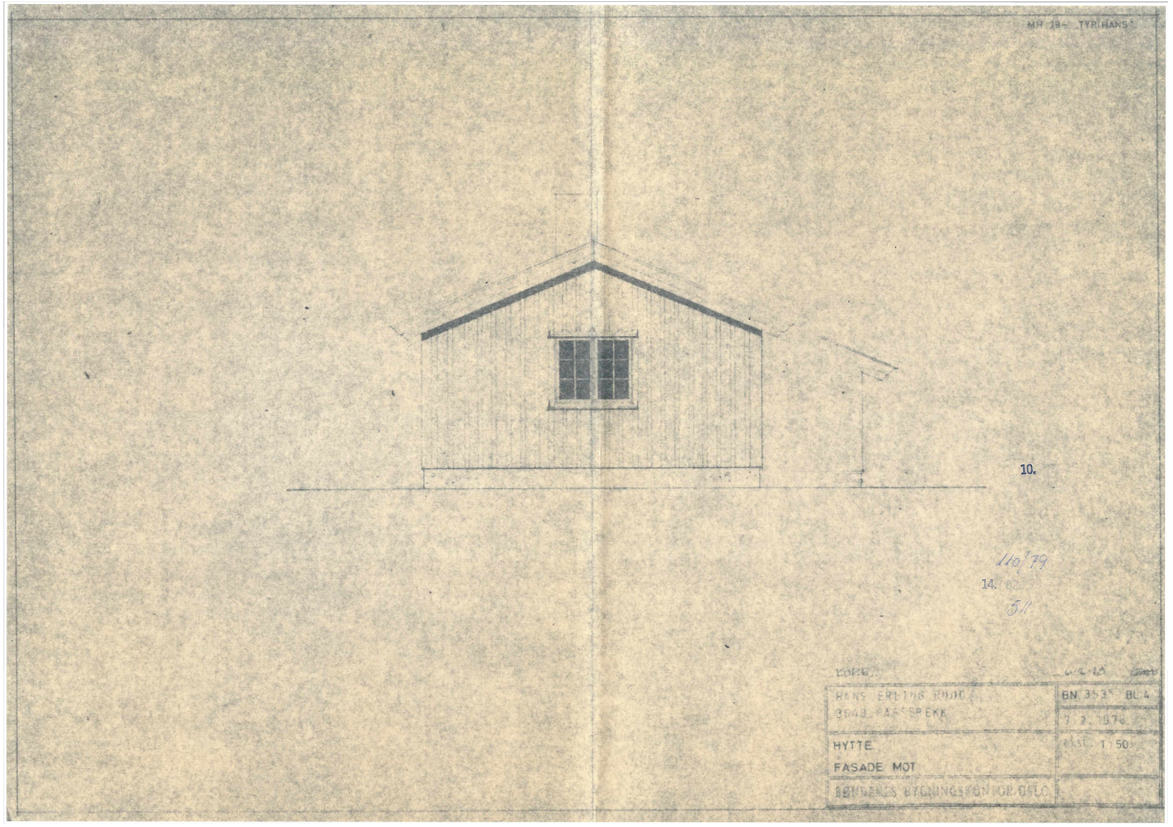

MH 29 - "TYRIHANS"
920
415
275
230
330
265
325
KJØKKEN
SOVEROM
OPPHOLDSROM
SOVEROM
TØRK-TOIL
110/79
14.
511
10.
HYTTE
PLAN I ETASJE
BN 3635 BL.1
FIAL: 1:50


10.
110/79
14.
511
HYTTE
PLAN I ETASJE
BN 3635 BL.1
7.2.1978


SNITT G2 VINDFANG
10.
HANS ERLING RUUD
3648 PASSERBEKK
HYTTE
SNITT
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO


MH 29+ TYRIHANS
10.
HANS ERLING RUUD
3648 PASSERBEKK
BN 3535 BL 5
7.2.1978
HYTTE
FASADE MOT
MÅL: 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO


MH 25- TYR HANS
10.
110/79
14.
511
HANS ERLING RUUD
3648 PASSEBEKK
BN 3535 BL 6
7.2.1978
HYTTE
FASADE MOT
MAL 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO


MH 28- TYR HANS
10.
110/79
14.
511
HANS ERLING RUUD
3648 PASSEBEKK
BN 3535 BL 4
7.2.1978
HYTTE
FASADE MOT
MAL 1:50
BØNDENES BYGNINGSKONTOR OSLO

EIENDOM
2005

NOTATER

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.

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. Kjøpere 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 kjøpere 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 og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: OPPDRAG:

Hagaåsen 48, 3648 Passebekk Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____

Beløp med bokstaver _____

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

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

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Arnfinn H. Sørhaug

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 59 34 81
Epost arnfinn@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

org.nr. 982 832 632

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71