Pæretjønnvegen 39, 3628 VEGGLI



PROPR.NO

Selger
Kari Anne Brække
98800557

Prisantydning
1 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3336 Gnr. 1 Bnr. 10 Fnr. 8

Hytte på Veggli, panoramautsikt, 10 senger, nær bade- og fiskevann. Kan overtas før påske.

PRISANTYDNING
kr 1 950 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 6 093 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
87kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
87kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

BYGGEÅR
2012





Furutrærne til venstre er felt.





Hele plassen blir godt brøytet gjennom hele vinteren.








Helt nytt, ubrukt kjøl/frys. Litt av plasten fjernet for å vise merke. Kvittering (13.000) og garanti følger.



Sprosser av for maling.



Ny dusj, brukt to ganger.












Parafinovn med "ring/sms hytta varm på forhånd"









Plass til sofa/tv-stue på midten.





Sprosser av for maling.



2 enkeltsenger på hvert av soverommene på hemsen.



Snurredo







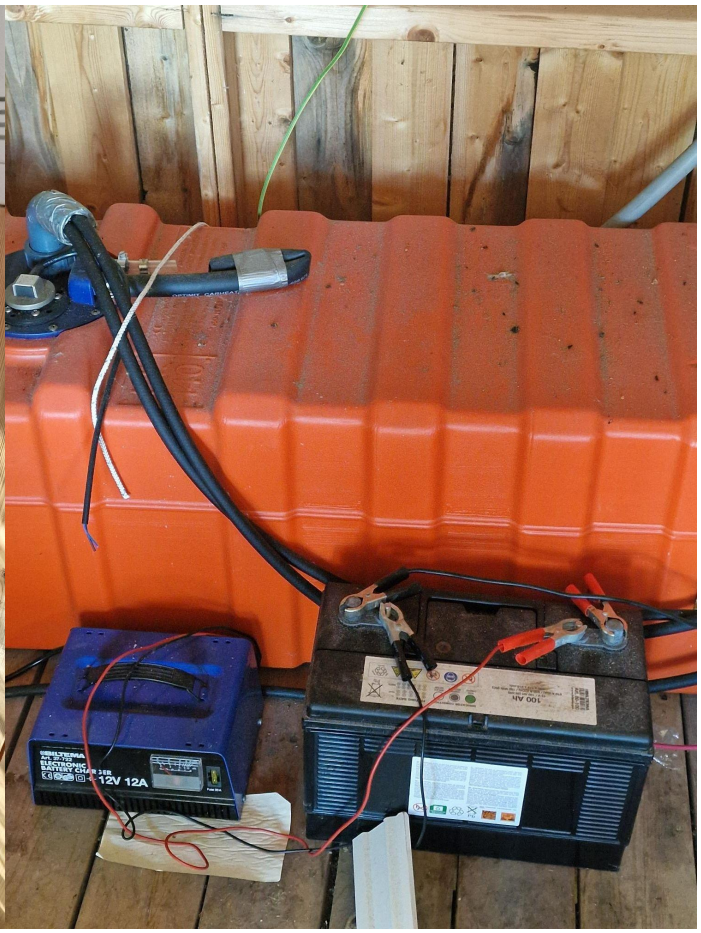
Innvendig/teknisk bod



Lader og start aggregat



Inverter og solcelleomformer



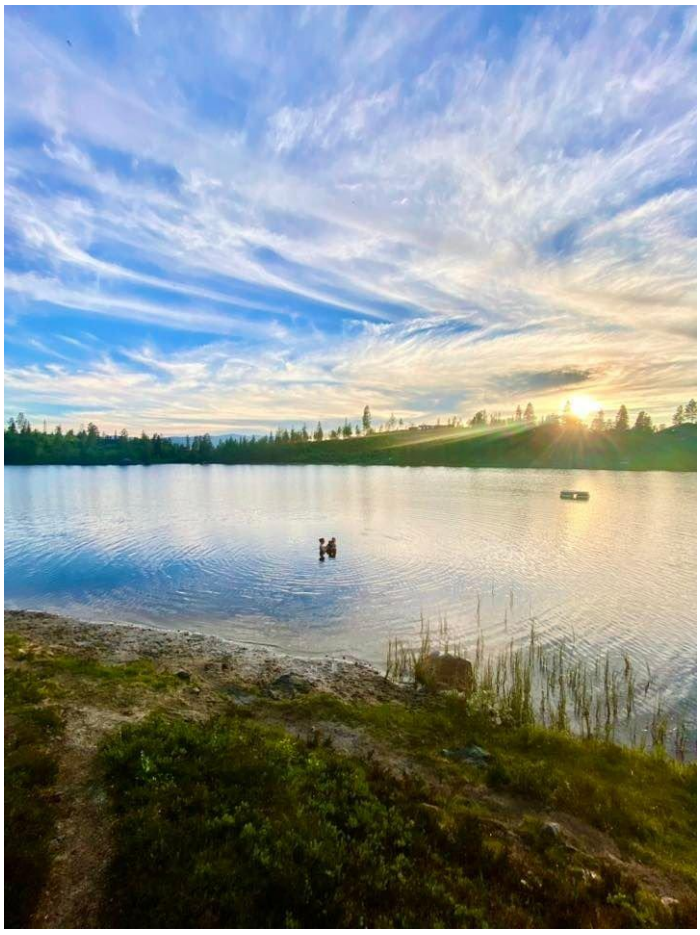
Aggregat i uteboden, fjernstartes i hytta.



Badeplassen ved Metjønn



Metjønn



Om boligen

Panoramautsikt, sol hele dagen, tett inntil Trillemarka/Rollagsfjell nasjonalpark, 10 minutter å gå langs sti til badevann, en mengde større fiskevann. Skiene kan tas på utenfor døra og skiløypa går rett bak hytta, områdets kanskje største molteområde. Snurredass.
5 soverom, 2 med dobbeltseng (gjesterom ikke avbildet), 2 soverom på hemsen med 2 enkeltsenger på hvert. Køyerom, gjesterom og hovedsoverom er nede.
Nytt ubrukt kjøleskap. Nybeiset.
Plass til mange biler inntil hytteveggen.

Selvforsynt med vann og strøm.
Ubegrenset vann fra egen borebrønn.
Strøm i alle lamper og stikkontakter.
Sunwind 400W Solcellepanel, 1000 Ah batteribank, 1500W 12V / 230V inverter, dieselaggregat i utebod med fjernstartpanel i hytta. Sunwind Kentaur 70A lader til batteribank starter samtidig med aggregatet. Bredbåndsantenne for WiFi-router på yttervegg.
"Ring/sms-start hytta varm" før avreise av Wallas cc40 parafinovn med 120 liters tank under veranda. Trykkvann fra sisterner i bod og gang for kraner på bad og kjøkken. (Kun kaldt vann på kjøkken). Fylles fra kran på yttervegg fra eget borevann. Gass vann-varmere for varmt vann til dusj og vask på bad.

Frittstående utebod på 16kvm pluss tilbygg av vedskjul er ikke avbildet fordi den ikke er tømt.

Åpen for seriøse bud.

Beliggenhet

Usjenert beliggenhet, trivelig nabolag med velforening, facebook-gruppe og felles dugnader.

Annet

Kontakt
Kari Anne Høimyr (eier) for visning.
Tlf: 98800557
Mail: karihoim@hotmail.com
eller
Jan Brække (eier) for visning.
Tlf 95030710
Mail: jbraekke@online.no

Det er ikke badstue som plantegningen viser, vi valgte å bygge større do og bad isteden.
Ett av gjesterommene har også dobbeltseng, men er ikke avbildet.
Frittstående utebod er ikke avbildet, da den foreløpig er full av ting ;-)

Andre utgifter:
Veivedlikehold (måking og retting av ujevnheter etc) kr. 10 000,-
Veiavgift: 850,-

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
48 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

65 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 015 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Verditakst

Fritidsbolig
Pæretjønnvegen 39, 3628 VEGGLI
ROLLAG kommune
gnr. 1, bnr. 10, fnr. 8

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 23.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21685-1283 **Referansenummer:** IA3252

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Jan Tormod Brække

Gyldig rapport
23.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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

Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899

Dokken Takst AS
Vetlerudveien 25
3614 KONGSBERG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/69 m²

Fritidsbolig: Bad, Bod, Entré, 5 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Loftstue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 450 000**
Fradrag for festet tomt	-	120 000
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 4 730	28.03.2022	Kr. 4 730	Kr. 120 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger på ca 750 moh inn mot Trillemarka i Rollag kommune.
Det er kort vei til skiløyper på vinteren og det er fint turområdet på sommeren.

Det må påregnes noe vedlikehold på blant annet terrasse/veranda.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovdeåsvegen 63 ,3628 VEGGLI 69 m² 1979 3 sov	10-08-2021	1 650 000	**2 300 000**		2 300 000	**33 333**
2	Pæretjønnvegen 55 ,3628 VEGGLI 121 m² 2011 4 sov	11-07-2021	3 850 000	**3 850 000**		3 850 000	**31 818**
3	Lensmannstoppen 80 ,3628 VEGGLI 66 m² 1999 3 sov	18-07-2021	1 690 000	**1 850 000**		1 850 000	**28 030**
4	Nybuåsvegen 51 ,3628 VEGGLI 67 m² 1972 2 sov	04-09-2022	1 500 000	**1 675 000**		1 675 000	**25 000**
5	Nybuåsvegen 72 ,3628 VEGGLI 41 m² 1982 2 sov	28-06-2020	850 000	**1 020 000**		1 020 000	**24 878**
6	Bergesetvegen 50 ,3628 VEGGLI 74 m² 1988 3 sov	05-09-2017	1 200 000	**1 300 000**		1 300 000	**17 568**
7	Møretoppvegen 11 ,3628 VEGGLI 77 m² 1971 3 sov	22-04-2024	1 550 000	**1 350 000**		1 350 000	**17 532**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Brøyting og veivedlikehold.	Kr.		9 500
Festeavgift.	Kr.		4 730
Kommunale avgifter. Estimert beløp	Kr.		7 000
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 550 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 620 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

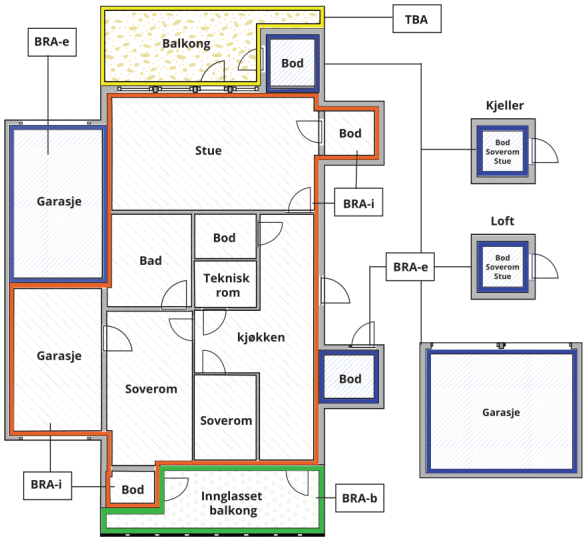
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	69	5		74	67		74
Hems						23	23
SUM	**69**	**5**			**67**	**23**	**97**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Toalettrom	Bod	
Hems	Soverom , Soverom 2, Loftstue		

Kommentar

Bygningen er fult møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen en normalt, noe avvik må påregnes.
ALH er hemsen, denne har ikke noe målverdig areal iht. areal standarden.
Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er toalettrom der det er tegnet badstue.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		13		13		6	19
SUM		**13**				**6**	**19**
SUM BRA	**13**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.
AHL er gulv areal under skråtak som ikke er målverdig areal iht. areal standarden. Dette er vedboden.
Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	5
Bod	0	13

Kommentar

Fritidsbolig	Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring. Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.
Bod	Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring. Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Jan Tormod Brække	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	1	10	8	0	1000 m²	Normalt areal ved punktfeste, avvik må påregnes ved oppmåling. Areal er antatt.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Pæretjønnvegen 39	28.03.2012	28.03.2027	

Hjemmelshaver

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på ca 750 moh inn mot Trillemarka i Rollag kommune.
Det er preparert skiløype rett på oversiden av hytta, og ellers et flott turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Det er vann til hyttevegg.

Tilknytning avløp

Gråvann til grunn.

Regulering

Planid: 2007004
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: Kvisle skog
Ikrafttredelsesdato: 2007-06-21T00:00:00

For mer informasjon om reguleringsplan se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten var snødekket ved befaring og er dermed ikke kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Det er festetomt.
Dette er en markedsvurdering av omtalte og besiktiget eiendom som kun er laget for bruk til finans og som ikke må sammenlignes med en tilstandsrapport.
Det er ikke opplyst om noen heftelser som påvirker verdisettingen av denne eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent. Hytta ble flyttet hit i 2013 før det har hytta vert en utstillingshytte. Hvor lenge den har vert utstillingshytte er ukjent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Fritidsbolig med hovedetasje og hems.

Utvendige forhold
Grunnmur er oppført i stripefundament i letklinkerbetong.
Trebjelkelag fra byggeåret.
Malt balkongdør.
Malt inngangsdør.
Vinduene er av tre med 2 lags glass. I et vindu står det 1998. Bygget har også et takvindu.
Bygget er oppført i bindingsverk, en trekonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Utvendig kledd med stående villmarkspanel.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret.
Taket er tekket med pappshingel fra 2013.
Takrenner og nedløp i plastbelagt metall.

Innvendige forhold
Gulv: Furugulv.
Vegger: Trepanel.
Tak: Trepanel.
Det er montert elementpipe og peis med innsats.

Tekniske installasjoner
Hytta har solcelle anlegg.
Det er montert Wallas ovn som en starter fra telefonen slik at hytta er varm når en kommer opp.
Det er internt vannanlegg i hytta med 2 vanntanker innvendig, vannpumper som pumper vann til servanter/blandebatterier og varmtvannsbereder på gass.
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Det er vann til hyttevegg.
Avløpsrørene er av plast, gråvann går til grunn.

Spesialrom
Toalettrom har furugulv og trepanel på tak og vegger.
Toalettet er av typen snurredo.

Kjøkken
Kjøkken innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av heltre.
Innredningen inneholder komfyr på gass og kjøl- fryseskap på gass.





Våtrom
Badet er ikke et godkjent våtrom da det mangler membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt at det ikke er sluk på rommet.
Gulv: Furugulv.
Vegger: Trepanel.
Tak: Trepanel.
Rommet inneholder dusjkabinett og servant med innredning.





Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	Alt innvendig er fra 2013.
2024	Modernisering	Ny forblending på pipe og peis. Beiset utvendig.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod som står på pilarer.
Bjelkelag av trevirke.
Vegger i bindingsverk som er kledd med stående kledning.
Saltak som er tekket med selvbyggerpapp.
Vedboden som er bygd inntil har vegger av restmateriale og paller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt	28.03.2012		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	22.01.2025		Gjennomgått		Nei

Dokken Takst AS
Vetlerudveien 25
3614 KONGSBERG

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Dette er en markedsvurdering av omtalte og besiktiget eiendom som kun er laget for bruk til finans eller mellom nærstående parter, rapporten må ikke sammenlignes med en tilstandsrapport. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi
Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi
Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på
www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egenerklæring

Pæretjønnvegen 39, 3628 VEGGLI

22 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Pæretjønnvegen 39	Pæretjønnvegen 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytta ble bygd i 2012.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

De første årene brukte vi hytta vinterferie, påskeferie og et par uker på sommeren.
Dessverre har hytta blir svært lite brukt de siste årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1103661

Informasjon om selger

Selger

Høimyr, Kari Anne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Eier er elektrofagutdannet, og har i perioden 2013 til d.d utført store og små elektroinnstallasjoner.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vi boret etter vann i 2016, utført av faglært brønnborefirma.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus to vintre. Gjorde ingen skade, men det var ekstrementer mange steder. Det anbefales å legge ut åte. Vi har gjort det siden, og da har vi ikke hatt problemer.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94900348

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Brække, Kari Anne	**2025-10-22**

Identification

bankID Brække, Kari Anne

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brække, Kari Anne	22/10-2025 15:25:18	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Pæretjønnvegen 39, 3628 VEGGLI har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 10, Festenummer 8 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.05.2025 kl. 11.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.05.2025 kl. 11.09

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/280036-1/200 11.03.2025 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BRÆKKE JAN TORMOD
FØDT: 05.04.1966 IDEELL: 1/2
HØIMYR KARI ANNE
FØDT: 20.11.1973 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

FOR EVT. HEFTELSER I GRUNNEN SE MATRIKKELENHETER SOM ER REGISTRERT SOM HJEMMELSHAVERE. VED UTSKILTE PARSELLER VIL ALLE HOVEDBRUKETS PANTEHEFTELSER FØR FRADELINGSDATO HEFTE I DEN UTSKILTE GRUNNEN INNTIL DET ER REGISTRERT PANTEFRAFALL.

Heftelser i festerett:

2025/280036-2/200 11.03.2025 21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 3 500
Tomteverdi: NOK 250 000
Inngåelsedato: 28.03.2012
Bestemmelser om regulering av leien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-3/200 11.03.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellestiltak

2025/280036-4/200 11.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2025/280036-6/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-7/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellesanlegg

GRUNNDATA

2012/697349-2/200 28.08.2012 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2020/760725-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

2024/427828-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Rekvirent iht følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
05046639717

Returadresse etter tinglysing:

DOKUMENTNR: 280036
11 MAR 2025

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
0632	Rollag	1	10	~~8~~	Tomt. nr. 249

2. Bortfestes av

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn	Ideell andel
~~03091441835~~	~~Halvor Mykstu~~	~~1/3~~
~~16065147622~~	~~Sonja Moustgaard Hansen~~	~~1/3~~
29091969401/63	Harald Bergan	1/3

3. Til

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
20111734427/5	Kari Anne Høimyr	1/2
05041663951/2	Jan Tormod Brække	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr 35000,-

Tomteverdi

kr 250000,-

5. Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: ..... (dato)

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst:

(Bare opplysninger som skal tinglyses)

Fester forpliktes til å betale sin andel til fellestiltak årlig i henhold til Utbyggingsavtalen mellom Rollag Kommune og Kvisle Skog ANS datert 23-04-10

Utgitt av:
Tun Forlag AS
Postboks 9303 Grønland, 0135 Oslo. Tlf. 21 31 44 00
www.boktunet.no
Pakker á 4 stk: ISBN 978-82-529-2651-4

Formularet er utarbeidet av:
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert per 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

PETTER ERIK HAGA 01.03.2025
Petter Erik Haga 20.03.55.42796
PER MAGNE HELGETO 01.03.2025
P. Magne Helgeto 20.06.84 48315

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal
på eiendommen..... g.nr. ....., b.nr. .....
Tomta har fått festenr. .....
Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er .....daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste
på eiendommen Kvisle Skog g.nr. 1, b.nr. 10
Koordinater (avmerket på plankart) x = 44505 y = 237747
Tomta gis nr. 249 i Kvisle Skog (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr 3500,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter ..... % av verdien som pr i dag er kr .....
Festeavgifta betales forskuddsvis den 1/10 hvert år.
Avgifta reguleres ~~hvert år~~ / hvert 5. år. (Stryk det som ikke passer.)
Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for August måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for August måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr 123000
Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes.
Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesters godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert
21-06-07....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepne er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ..... Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

20. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. Underskrifter

Sted og dato: Veggli 28/03-2012

Bortfesters underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
HALVOR MYKSTU
SONJA MOUSTGAARD HANSEN
HARALD BERGAN

Festers underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
JAN TORMOD BRÆKKE
KARI ANNE HOLMYR

TINGLYST
DOKUMENTNR 280036
11 MAR 2025
STATENS KARTVERK
Wenche Synnøve Samlanes

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Rekvirent iht følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
05046639717

Returadresse etter tinglysing:

DOKUMENTNR: 280036
11 MAR 2025

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
0632	Rollag	1	10	~~8~~	Tomt. nr. 249

2. Bortfestes av

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn	Ideell andel
~~03091441835~~	~~Halvor Mykstu~~	~~1/3~~
~~16065147622~~	~~Sonja Moustgaard Hansen~~	~~1/3~~
29091969401/63	Harald Bergan	1/3

3. Til

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
20111734427/5	Kari Anne Høimyr	1/2
05041663951/2	Jan Tormod Brække	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr 35000,-

Tomteverdi

kr 250000,-

5. Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: ..... (dato)

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst:

(Bare opplysninger som skal tinglyses)

Fester forpliktes til å betale sin andel til fellestiltak årlig i henhold til Utbyggingsavtalen mellom Rollag Kommune og Kvisle Skog ANS datert 23-04-10

Utgitt av:
Tun Forlag AS
Postboks 9303 Grønland, 0135 Oslo. Tlf. 21 31 44 00
www.boktunet.no
Pakker á 4 stk: ISBN 978-82-529-2651-4

Formularet er utarbeidet av:
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert per 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

PETTER ERIK HAGA 01.03.2025
Petter Erik Haga 20.03.55.42796
PER MAGNE HELGETO 01.03.2025
P. Magne Helgeto 20.06.84 48315

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal
på eiendommen..... g.nr. ....., b.nr. .....
Tomta har fått festenr. .....
Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er .....daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste
på eiendommen Kvisle Skog g.nr. 1, b.nr. 10
Koordinater (avmerket på plankart) x = 44505 y = 237747
Tomta gis nr. 249 i Kvisle Skog (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr 3500,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter ..... % av verdien som pr i dag er kr .....
Festeavgifta betales forskuddsvis den 1/10 hvert år.
Avgifta reguleres ~~hvert år~~ / hvert 5. år. (Stryk det som ikke passer.)
Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for August måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for August måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr 123000
Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes.
Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesters godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert
21-06-07....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepne er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ..... Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

20. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. Underskrifter

Sted og dato: Veggli 28/03-2012

Bortfesters underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
HALVOR MYKSTU
SONJA MOUSTGAARD HANSEN
HARALD BERGAN

Festers underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
JAN TORMOD BRÆKKE
KARI ANNE HOLMYR

TINGLYST
DOKUMENTNR 280036
11 MAR 2025
STATENS KARTVERK
Wenche Synnøve Samlanes

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 10, Festenummer 8 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.05.2025 kl. 11.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.05.2025 kl. 11.09

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/280036-1/200 11.03.2025 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BRÆKKE JAN TORMOD
FØDT: 05.04.1966 IDEELL: 1/2
HØIMYR KARI ANNE
FØDT: 20.11.1973 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

FOR EVT. HEFTELSER I GRUNNEN SE MATRIKKELENHETER SOM ER REGISTRERT SOM HJEMMELSHAVERE. VED UTSKILTE PARSELLER VIL ALLE HOVEDBRUKETS PANTEHEFTELSER FØR FRADELINGSDATO HEFTE I DEN UTSKILTE GRUNNEN INNTIL DET ER REGISTRERT PANTEFRAFALL.

Heftelser i festerett:

2025/280036-2/200 11.03.2025 21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 3 500
Tomteverdi: NOK 250 000
Inngåelsedato: 28.03.2012
Bestemmelser om regulering av leien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-3/200 11.03.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellestiltak

2025/280036-4/200 11.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2025/280036-6/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-7/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellesanlegg

GRUNNDATA

2012/697349-2/200 28.08.2012 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2020/760725-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

2024/427828-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Pæretjønnvegen 39, 3628 VEGGLI har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Rekvirent iht følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
05046639717

Returadresse etter tinglysing:

DOKUMENTNR: 280036
11 MAR 2025

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
0632	Rollag	1	10	~~8~~	Tomt. nr. 249

2. Bortfestes av

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn	Ideell andel
~~03091441835~~	~~Halvor Mykstu~~	~~1/3~~
~~16065147622~~	~~Sonja Moustgaard Hansen~~	~~1/3~~
29091969401/63	Harald Bergan	1/3

3. Til

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
20111734427/5	Kari Anne Høimyr	1/2
05041663951/2	Jan Tormod Brække	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr 35000,-

Tomteverdi

kr 250000,-

5. Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: ..... (dato)

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst:

(Bare opplysninger som skal tinglyses)

Fester forpliktes til å betale sin andel til fellestiltak årlig i henhold til Utbyggingsavtalen mellom Rollag Kommune og Kvisle Skog ANS datert 23-04-10

Utgitt av:
Tun Forlag AS
Postboks 9303 Grønland, 0135 Oslo. Tlf. 21 31 44 00
www.boktunet.no
Pakker á 4 stk: ISBN 978-82-529-2651-4

Formularet er utarbeidet av:
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert per 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

PETTER ERIK HAGA 01.03.2025
Petter Erik Haga 20.03.55.42796
PER MAGNE HELGETO 01.03.2025
P. Magne Helgeto 20.06.84 48315

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal
på eiendommen..... g.nr. ....., b.nr. .....
Tomta har fått festenr. .....
Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er .....daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste
på eiendommen Kvisle Skog g.nr. 1, b.nr. 10
Koordinater (avmerket på plankart) x = 44505 y = 237747
Tomta gis nr. 249 i Kvisle Skog (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr 3500,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter ..... % av verdien som pr i dag er kr .....
Festeavgifta betales forskuddsvis den 1/10 hvert år.
Avgifta reguleres ~~hvert år~~ / hvert 5. år. (Stryk det som ikke passer.)
Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for August måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for August måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr 123000
Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes.
Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesters godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesters eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert
21-06-07....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepne er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.
Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ..... Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

20. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. Underskrifter

Sted og dato: Veggli 28/03-2012

Bortfesters underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
HALVOR MYKSTU
SONJA MOUSTGAARD HANSEN
HARALD BERGAN

Festers underskrift:

.....

.....

Gjentatt med blokkbokstaver:
JAN TORMOD BRÆKKE
KARI ANNE HOLMYR

TINGLYST
DOKUMENTNR 280036
11 MAR 2025
STATENS KARTVERK
Wenche Synnøve Samlanes

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 10, Festenummer 8 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.05.2025 kl. 11.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.05.2025 kl. 11.09

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/280036-1/200 11.03.2025 21:00

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
BRÆKKE JAN TORMOD
FØDT: 05.04.1966 IDEELL: 1/2
HØIMYR KARI ANNE
FØDT: 20.11.1973 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

FOR EVT. HEFTELSER I GRUNNEN SE MATRIKKELENHETER SOM ER REGISTRERT SOM HJEMMELSHAVERE. VED UTSKILTE PARSELLER VIL ALLE HOVEDBRUKETS PANTEHEFTELSER FØR FRADELINGSDATO HEFTE I DEN UTSKILTE GRUNNEN INNTIL DET ER REGISTRERT PANTEFRAFALL.

Heftelser i festerett:

2025/280036-2/200 11.03.2025 21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 3 500
Tomteverdi: NOK 250 000
Inngåelsedato: 28.03.2012
Bestemmelser om regulering av leien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-3/200 11.03.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellestiltak

2025/280036-4/200 11.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2025/280036-6/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280036-7/200 11.03.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER FESTE
Bestemmelse om fellesanlegg

GRUNNDATA

2012/697349-2/200 28.08.2012 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 1 BNR: 10

2020/760725-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

2024/427828-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 1 BNR: 10 FNR: 8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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