

Huvtjønnleiken 15

Kyrkjebygdheia



Prisantydning: **kr 1 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Koselig hytte i vakker natur, med ildsted, fin uteplass og nydelig utsikt. Innlagt vann og strøm. Flott turterreng!

OMRÅDE
Kyrkjebygdheia

ADRESSE
**Huvtjønneleiken 15, 3854
NISSEDAL**

Prisantydning
kr 1 390 000,-

Omkostninger: **kr 52 250,-**
Totalpris: **kr 1 442 250,-**
Kommunale avgifter: **kr 18 989,- per år**
Eiendomskatt: **kr 1 357,-**



BRA-i: 52 m²
BRA-e: 2 m²

BRA Total: 54 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1973
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 1000 m²

Guro Hana
Eiendomsmegler

942 54 652
Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø
Storgata 16, 3770 Kragerø
35 98 11 00
sormegleren.no

HUVTJØNNLEIKEN 15

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 11, bnr. 127, fnr. 8, ideell andel 1/1
i Nissedal kommune.

Areal

BRA - i: 52 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom.

BRA-e: 2 m² Bod/eldre biodo.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrassearealer mot øst, vest og mot inngangsparti.

Det er snødekke på befaringsdagen, så det kan være et avvik på terrassearealer eller arealer skjult av snø som ikke er oppmålt på befaringsdagen.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle og naturskjønne; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Området byr på skiløyper, badevann og utallige turmuligheter i vakker natur. Hyttefeltet er usjenert og veletablert, med enkel adkomst via bilvei helt frem til eiendommen. Hytta ligger åpent til, med fri og helt nydelig utsikt over skogkledde åser. Naturlig vegetasjon utgjør tomten, og nedenfor hytta finner man en gårdsplass for parkering.

Ved inngangen tilbringes late feriedager på en herlig og delvis overbygget terrasse med plassbygd sittebenk. Belysning er montert, og bak benken har terrassen en stor levegg for god skjerming. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder, med uberørt natur som vakkert bakteppe. På motsatt side finner man enda en terrasse, og uterommene har et samlet areal på ca. 41 kvm. Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

Festetid

40 år fra 1973, med rett til forlengelse for 20 år om gangen.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år etter konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festetomten kan innløses.

Festekontrakt datert

04.02.1974.

Beliggenhet

Hytta ligger i et usjenert, naturskjønt og veletablert hytteområde på Kyrkjebygdheia i Nissedal kommune. Her er du ca. 750 meter over havet, og eiendommen har praktfull utsikt utover nærområdet. Området byr på vakker natur så langt øyet kan se, samt meget gode tur- og fiskemuligheter.

Turmulighetene til fots er mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper. Hytteområdet er omgitt av uberørt natur hvor det er rik tilgang på fisk og bær. Vinterstid bys det på et flott terreng for ski. I kort avstand fra eiendommen ligger det 60 kilometer med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde til mai måned.

Like i nærheten ligger Kyrkjebygdheia skisenter, et familievennlig anlegg som åpnet i 2016. Det finnes også gode alpinmuligheter ved Vrådal og Gautefall. Kommunen byr i tillegg på flotte strender og koselige badevann, og det anbefales å ta en tur til Jettegrytene i Ileklev eller Eikholm. Her ligger Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Nærbutikken Nissedal eller Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri, som holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen står på ringmur i leca og pilarer i leca. Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av shingel. Vinduer i tre med koblet rammer. Ytterdører i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

Innhold

1. etasje: Vindfang, wc, stue, kjøkken og 3 innredede rom.
Annet: Kryp kjeller og en utvendig bod på ca. 2 kvm.

Standard

Vindfang og garderobe

Inngangen er overbygd og godt skjermet – via den største terrassen. Vel inne har hytta et lite vindfang med åpne hyller, og langs den ene vegg er et plassbygd skap utstyrt med tilhørende benkeplate. Ekstra lagringsplass finnes i en ekstern bod.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og romslig allrom, med god møbleringsfrihet og klart avdelte soner for familien. Vinduer i to retninger slipper inn godt med dagslys, samtidig som de ivaretar den fine utsikten over landskapet. Tregulv kombineres med trepanel på veggene, og etter en lang dag ute er det deilig å komme inn å varme seg foran en peisovn.

Stuen innredes enkelt med flere sittegrupper, og her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Med adkomst fra stuen har hytta tre innredede rom vegg i vegg. Rommene har en lun atmosfære og brukes i dag som soverom med til sammen ni sengeplasser. I to av rommene ryddes klærne bort i et plassbygd garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet gir fin skap- og benkeplass til feriedagene, og innredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskum i stål. Over benken er det lysegrå plater, og over kokesonen er en ventilator installert. Kjøkkenet har avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Wc

Innenfor stuen finner man et wc-rom med tregulv og trepanel på veggene. Utenom toalettet har rommet en servant med hvite skuffer og et speil med tilhørende belysning. I uteboden er et biotoalett montert.

-

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Unosen Ramberg den 11.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet av Rune Allerød for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Huvtjønnleiken 15 i Nissedal kommune. Det er fint vær og snødekke på befæringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, overflater, etasjeskiller, radon, krypkjeller, innvendig dører, toalettrom, vannledninger, el-anlegg og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, terrasser, utvendige trapper, ytterdør, pipe og ildsted, ringmur og pilarer.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tegn til dårlig lufting, da det er registrert svertesopp stedvis på bordkledning.
Det er registrert skader, sprekker og påbegynt råte på pilarer.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker innendørs og rundt pipegjennomføring.

Det er registrert råte skader i undertak utendørs og mot gesimser, her er det så mye råte at takteking er synlig fra undersiden.

Det er registrert noe skader, sprekker og påbegynt råte på vindskier.

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert stedvis noe mykt treverk.

Vinduer med koblet rammer er ikke energieffektive.

Vinduskitt er stedvis forvitret til den grad at man kan se kanten på glassene.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert noe alder og værslitasje.

Det er registrert manglende tettelist i karm og utettheter mellom dør og dørkarm.

Det er registrert råte på ytterdør mot krypkjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert stedvis noe råte og alder/værslitasje på konstruksjonsdeler.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert en trapp mot krypkjeller med for store åpninger mellom trinn, manglende rekkverk og kollapset trinn

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe misfarge og maling som flasser på pipe.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert skjevheter og større sprekker i grunnmuren, spesielt på hjørne mot sørvest.

Det er registrert sprekker i pilarer.

En pilarer er bygd på en lekablokk satt på høykant, dette er nok på grunn av fuktsamlingen rundt denne pilaren.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er skjult av snødekke på befaringsdagen, så det er en fare for skjulte feil og avvik.

Det er registrert råte på undertak fra synlige konstruksjonsdeler, så TG gitt utfra alder og synlige konstruksjonsdeler.

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er stedvis deformasjoner på renner og nedløp.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert åpninger og stedvis synlig isolasjon fra krypkjeller på undersiden av stubbegulv.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Krypkjeller - Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert vannsamlinger i krypkjeller på terreng.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert innerdør som tar i karm.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er registrert noe fuktmerker på overflater.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Med tanke på manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Tomteforhold > Terrengforhold - Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er registrert fall mot fritidsbolig fra terreng på nordsiden av boligen.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert noe merker og slitasje på overflater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Rør-i-rør er montert uten rørskap.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er registrert muselort i senger, på kjøkkenbenk, gulv og andre innredninger.

Dette er nok en kombinasjon av lite bruk og dårlig musesikring, som er oppgitt under andre punkter.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Det er installert en biodo i ekstern bod.

Denne er nok ikke lenger i bruk da det er toalettrom i fritidsboligen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Parkering

Nedenfor hytta har tomten en gårds plass for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Diverse

Kort fortalt:

- Tradisjonell hytte over ett plan.
- Innlagt vann og strøm i hytta.
- Vakker natur og flotte turveier.
- Enkel adkomst via bilvei frem.
- Parkering på egen eiendom.
- To terrasser på hver sin side.
- Strålende utsikt over naturen.
- Kjøkkenet med fin skap plass.
- Det er gode arbeidsflater.
- En åpen stue med peisovn.
- Plass til et langbord i stuen.
- Det er tre innredede rom i hytta.
- Rommene brukes som soverom
- Ekstra lagring i en ekstern bod.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av en peisovn i stuen. Ventilasjonen er naturlig, og det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 120 liter og er plassert på et av rommene i bruk som soverom. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i krypkjelleren. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 18 989

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjon
- Vann
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing

Eiendomsskatt

Kr 1 357

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 325 993

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig festeavgift

Kr 12 877

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/11/127/8:

07.02.1974 - Dokumentnr: 291 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

07.02.1974 - Dokumentnr: 291 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1974 - Dokumentnr: 291 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:105

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:107

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:108

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:109

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:110

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:111

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:113

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:117

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:118

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:119

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:120

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:124
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:126
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:127
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:128
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:129
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:130
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:131
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:132
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:134
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:135
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:136
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:137
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:138
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:11 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent årsak. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst til eiendommen via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbustad - frittliggende, tilhører reguleringsplan Detaljregulering, del av gnr. 11, bnr. 2 i Nissedal kommune, Område A, Langmyr, og Område B Hellebrotet, Huvtjønnskarine og Huvtjønneleiken, datert 22.12.2010. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Fritidsbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 390 000

Totalpris

Kr 1 442 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

35 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

52 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 425 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 442 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til kr 70 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 13.000,-, oppgjørshonorar kr 10.000,- og grunnpakke markedsføring kr 7.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 101 450,00,- inkl. mva.

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

Selger

Ragbhild Wallum

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

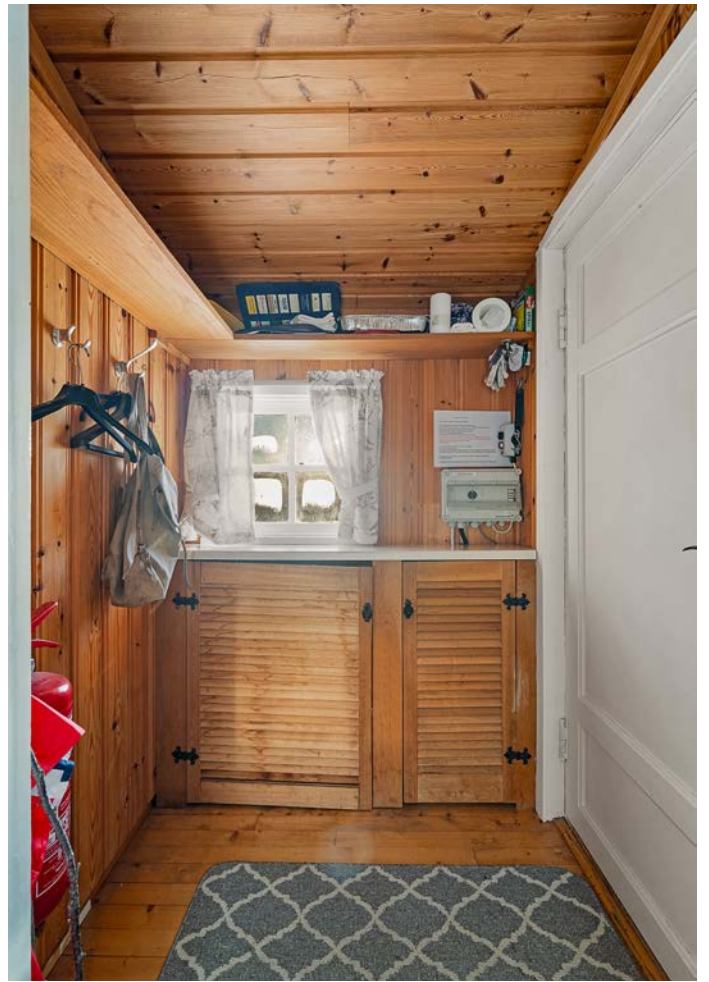
3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.01.2025







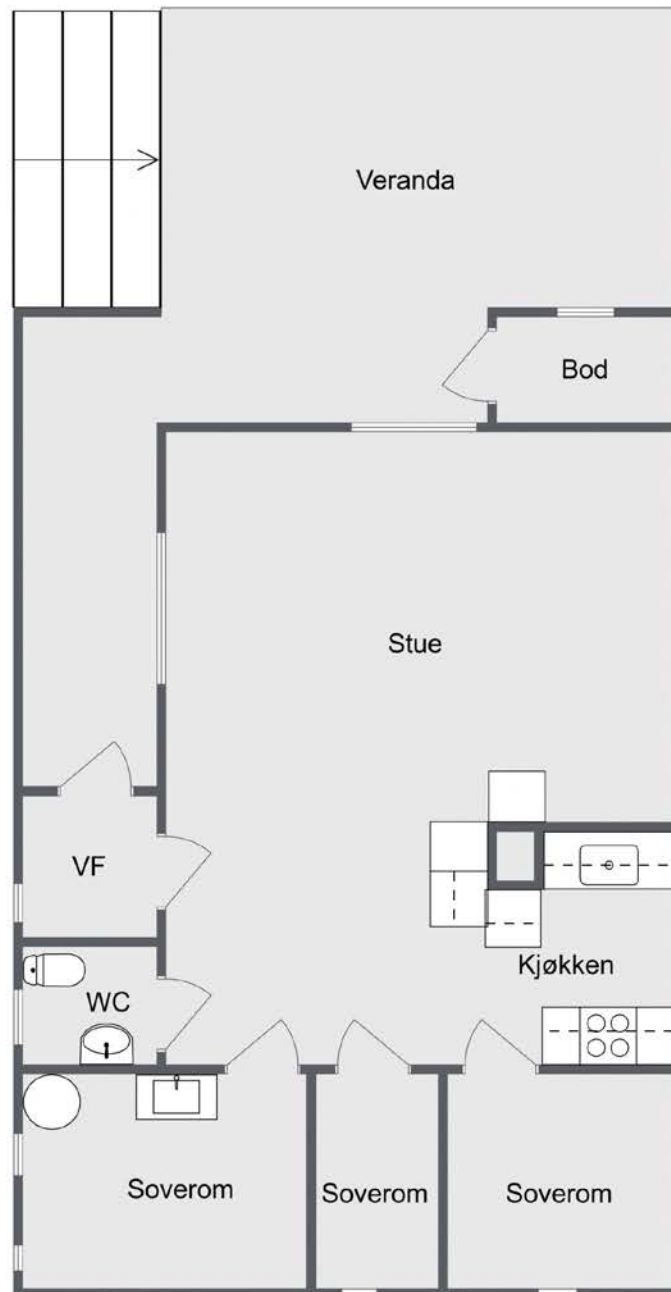




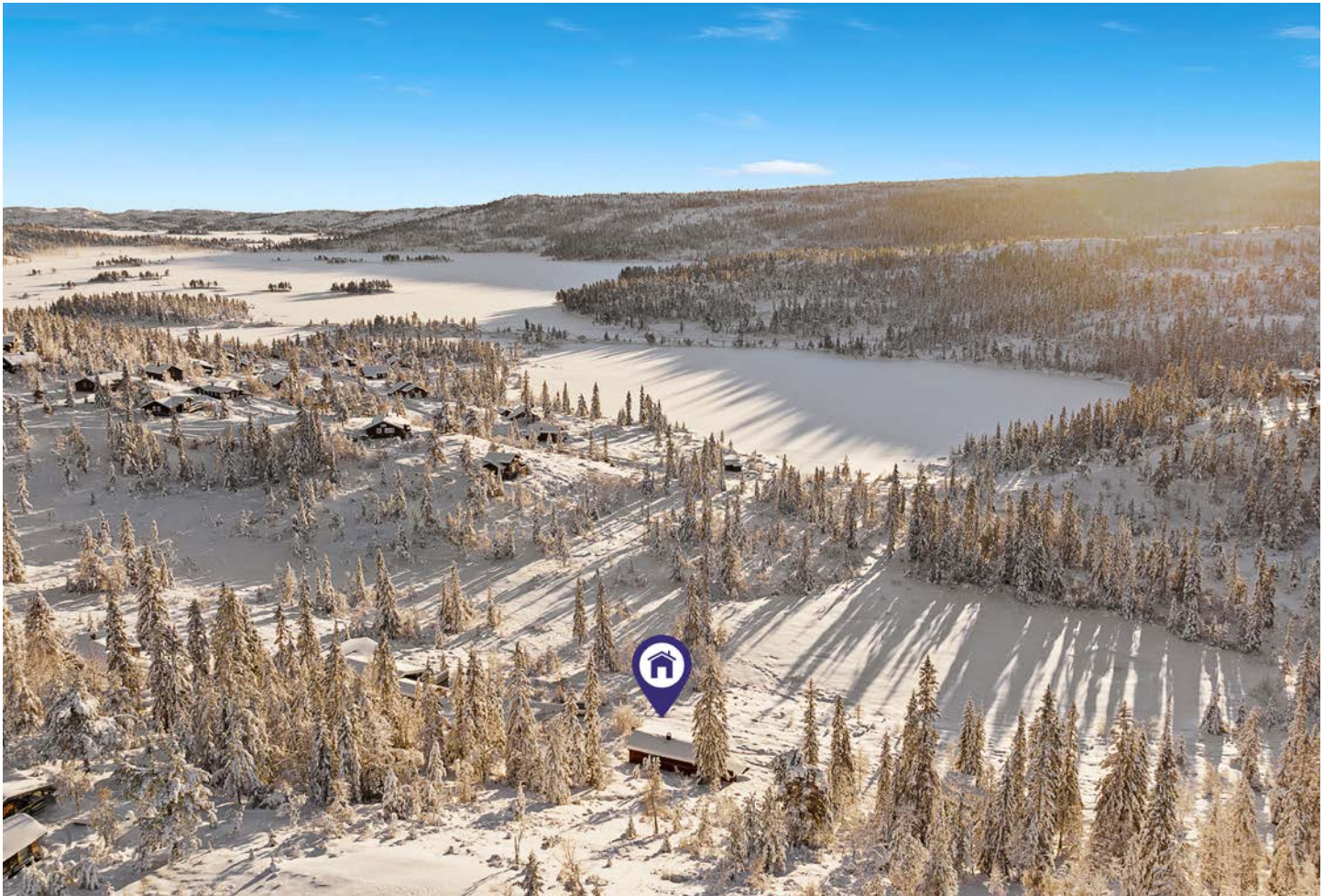
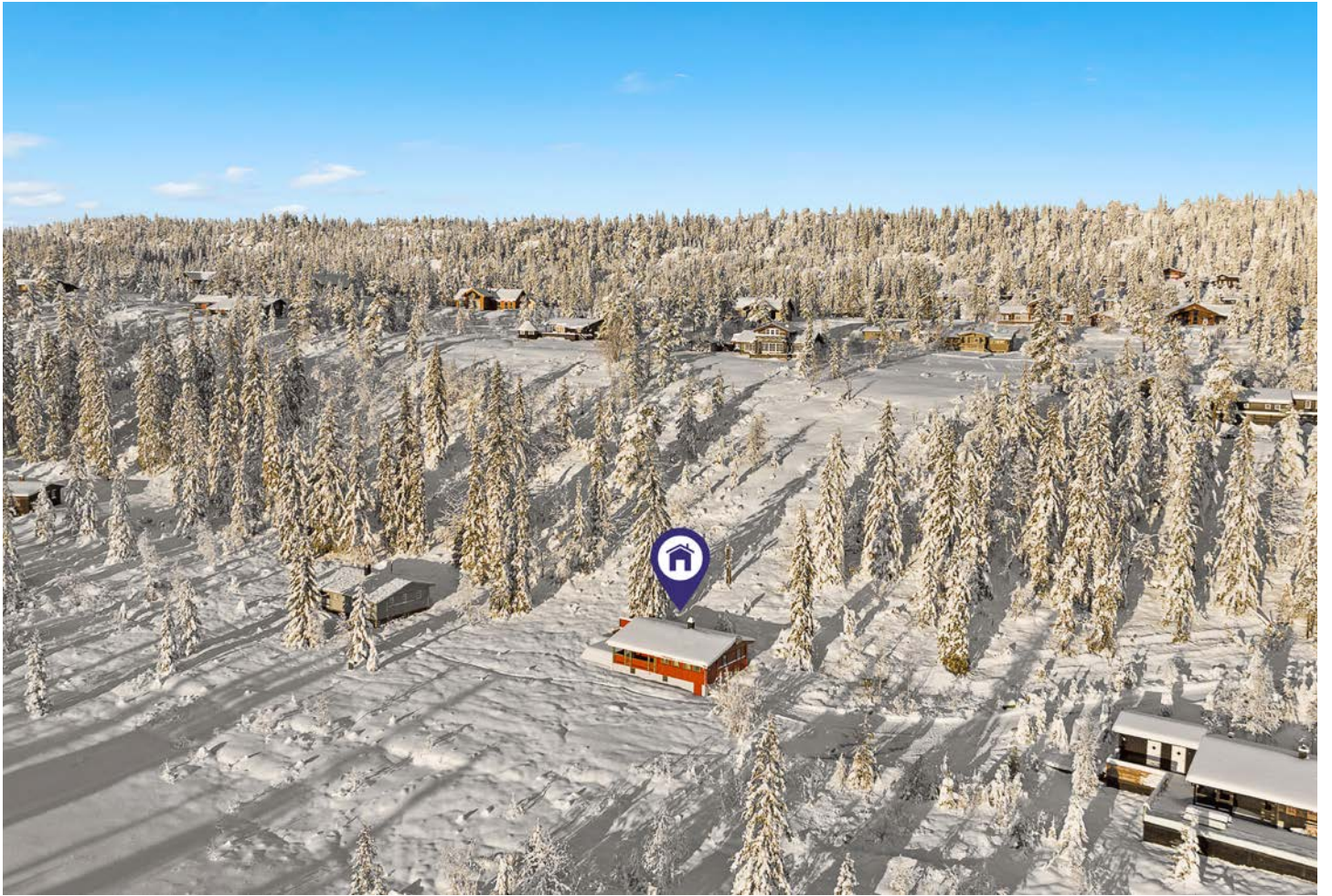


Huvtjønneleiken 15

1. Etasje







Nabolagsprofil

Huvtjønleiken 15

Høyde over havet

695 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 17 min	🚗
🚗 Grimstveitvegen Linje 131	11 min	🚗 6.5 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 50 min	🚗
Arendal	1 t 53 min	🚗
Porsgrunn	1 t 57 min	🚗
Skien	1 t 58 min	🚗
Oslo	3 t 26 min	🚗

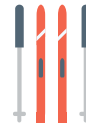
Ladepunkt for el-bil

🚗 Jakob Tveit AS	29 min	🚗
🚗 Treungen Supercharger	29 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 77 m
- 65 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kyrkjebygdheia skisenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

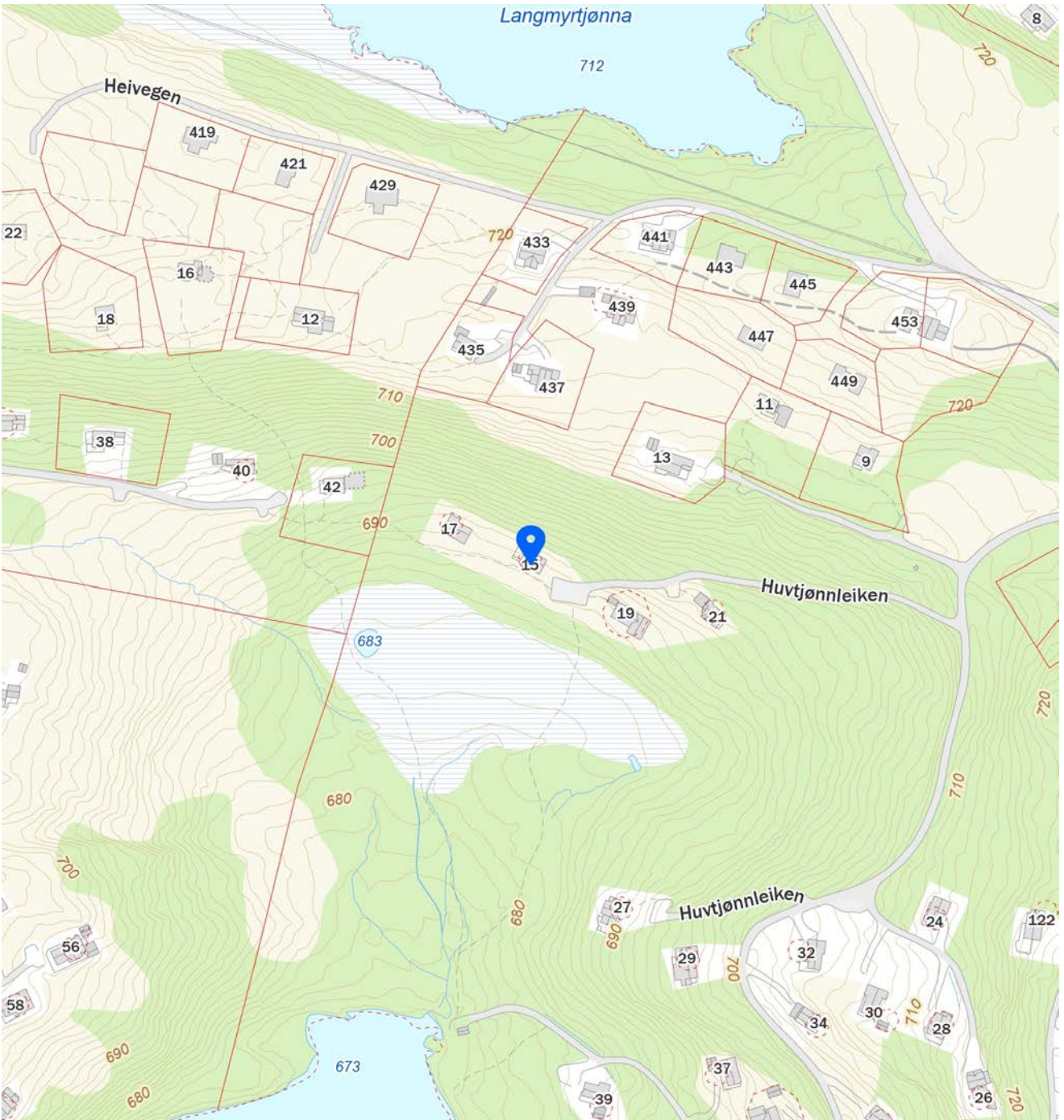
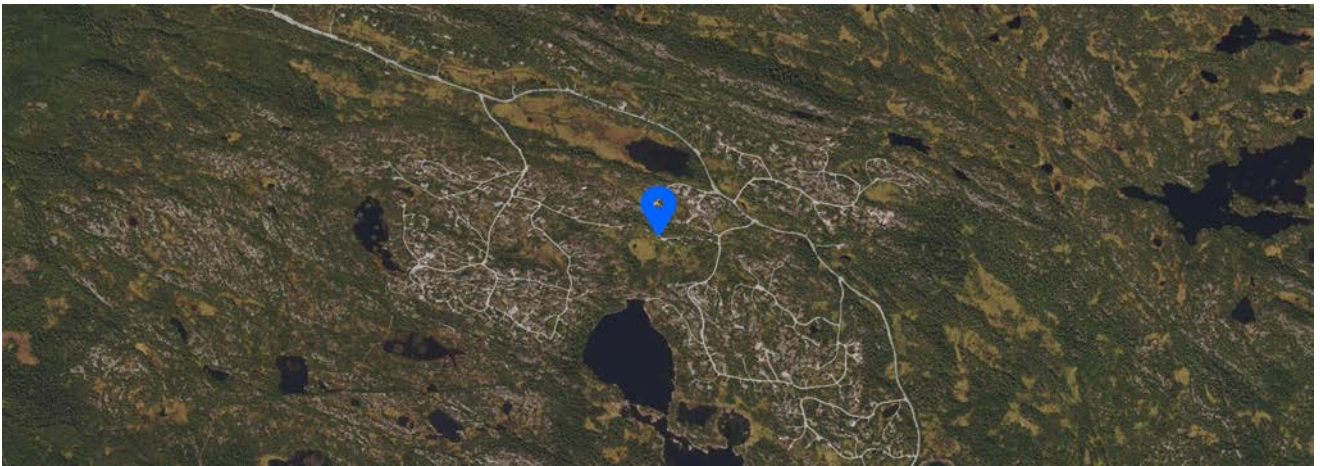
Straand Hestesenter	34 min	🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	35 min	🚗
Straand Sommerland	35 min	🚗

Sport

🏀 Evja sandvolleyballbanar Ballspill	16 min	🚗 9.1 km
🏀 Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	16 min	🚗 9.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min	🚗 9 km
Spar Treungen Post i butikk	29 min	🚗 26.8 km




Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Huvtjønneleiken 15, 3854 NISSEDAL

 NISSEDAL kommune

 # gnr. 11, bnr. 127, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.12.2024

Rapportdato: 10.01.2025

Oppdragsnr.: 20917-1336

Referansenummer: ZT5687

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Rune Allerød for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Huvtjønnleiken 15 i Nissedal kommune.

Det er fint vær og snødekke på befaringsdagen som er kommentert i rapporten, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, overflater, etasjeskiller, radon, krypkjeller, innvendig dører, toalettrom, vannledninger, el-anlegg og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, terrasser, utvendige trapper, ytterdør, pipe og ildsted, ringmur og pilarer.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i leca og ringmur i leca er satt opp rundt senere.
Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av shingel.

Vinduer i tre med koblet rammer.
Ytterdører i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte dører i tre med profil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.
Komfyr plassert på kjøkken på befaringsdagen er en 230v med gasstopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av tregulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis forkrommet rør.
Stoppekran lokalisert på soverom.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er installert en biodo i ekstern bod.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser registrert i krypkjeller.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarsler i fritidsboligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av eiendommen som ikke er bebygd består av beplantning og naturtomt.
Eiendommen er dekket av snø på befaringsdagen, så det er ukjent om det er noe mer opparbeidet areal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

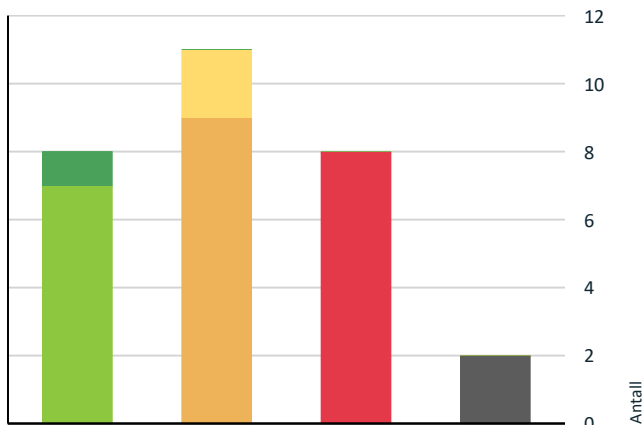
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

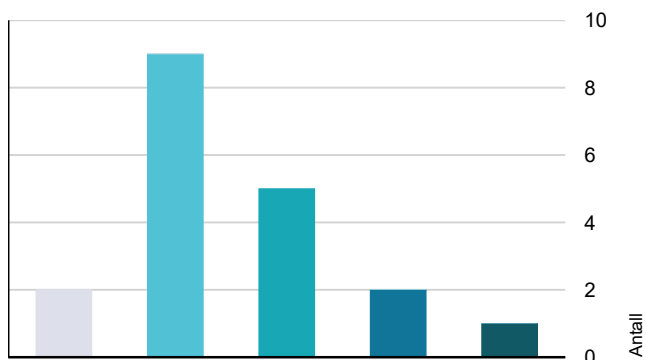
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 127 Fnr: 8 med adresse Huvtjønnleiken 15 i Nissedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

! TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er skjult av snødekke på befaringsdagen, så det er en fare for skjulte feil og avvik.

Det er registrert råte på undertak fra synlige konstruksjonsdeler, så TG gitt utfra alder og synlige konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må beregnes noe skifte av takteking i forbindelse med utbedring av undertak.

Det er en fare for at hele taktekkingen ligger for utskiftning, men er skjult av snø på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er stedvis deformasjoner på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner må stedvis utbedres for TG:1.

Nedløpsvann som slippes ned ved grunnmur må ledes bort bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er registrert tegn til dårlig lufting, da det er registrert svertesopp stedvis på bordkledning.

Det er registrert skader, sprekker og påbegynt råte på pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

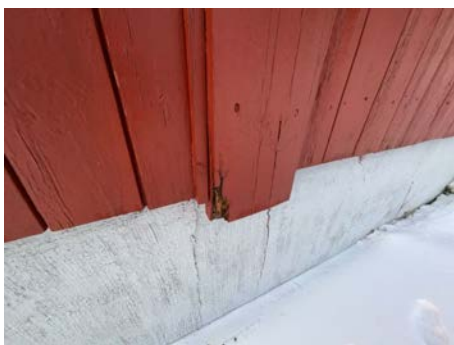
Kostnadsestimat vil variere etter om det ønskes full skifte av kledning og ytterligere kontrollering av lufting, eller om det bare stedvis skal skiftes kledning med skader og råte.

Husk at dette er en risikokonstruksjon, med tanke på alder, råte og synlige konstruksjonsdeler.

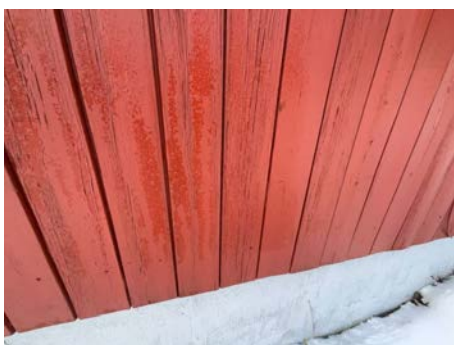
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



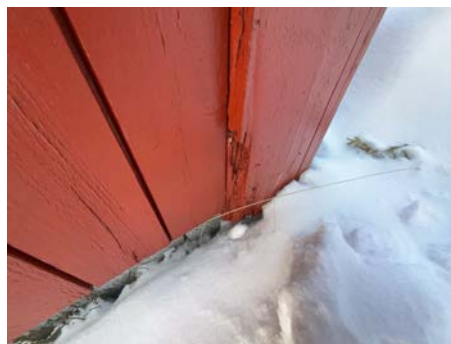
Utsnitt pilarer.



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert store nedbøyninger eller fuktmerker innendørs og rundt pipegjennomføring.

Det er registrert råte skader i undertak utendørs og mot gesimser, her er det så mye råte at taktekking er synlig fra undersiden.

Det er registrert noe skader, sprekker og påbegynt råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det nå utføres ytterligere undersøkelser under utbedring av råte og skader på takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Råte i takkonstruksjon.



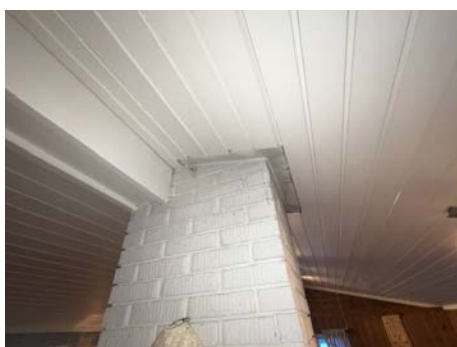
Utsnitt vinduer.



Råte i takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt pipegjennomføring.



Utsnitt vinduer.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet rammer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert stedvis noe mykt treverk.

Vinduer med koblet rammer er ikke energieffektive.

Vinduskitt er stedvis forvitret til den grad at man kan se kanten på glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer i dårligstand og det må utføres vedlikehold av vinduer.

Med tank på alder og tilstand anbefales det å skifte vinduer. Skulle vinduer skiftes er kostnadsestimert høyere.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Dører

Ytterdører i tre.

Mot krypkjeller er det plassbygd ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert noe alder og værslitasje.

Det er registrert manglende tettelist i karm og utettheter mellom dør og dørkarm.

Det er registrert råte på ytterdør mot krypkjeller.

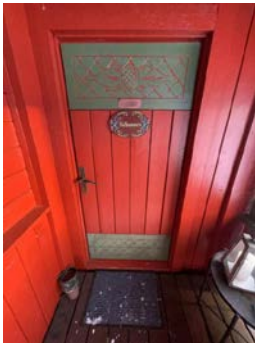
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Utettheter må utbedres.

Råte i plassbygd ytterdør må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør.



Ytterdør mot bod/gammel biodo.



Ytterdør mot krypkjeller.

 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasser i tre med stedvis rekkverk i tre.

Det er en fare for skjulte feil og avvik på bærendeelementer og terrasser da det er snødekke på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert stedvis noe råte og alder/værslitasje på konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i terrassebord.



Utsnitt terrasse.



Råte i terrassebord.

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.

Utvendige trapper

Det er registrert utvendige trapper i tre, og en tretrapp mot krypkjeller.

Det er en fare for skjulte feil og avvik da utvendig trapper er delvis skjult av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert en trapp mot krypkjeller med for store åpninger mellom trinn, manglende rekkverk og kollapset trinn.

Konsekvens/tiltak

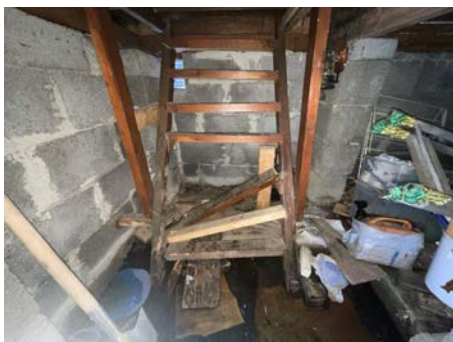
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp mot krypkjeller brukes nok ikke mye lenger, men denne må utbedres eller fjernes for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.

INNSENDIG

Overflater

Gulv har overflater av tregulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe merke og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må vurderes etter ønsket kvalitet og standard på overflater, kostnadsestimat vil variere etter valgt løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert åpninger og stedvis synlig isolasjon fra krypkjeller på undersiden av stubbegulv.

Konsekvens/tiltak

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

Utettheter må utbedres og tettes på undersiden av stubbegulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt stubbegulv.



Utsnitt stubbegulv.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe og ildsted lokalisert i stue. Feieluke er integrert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe misfarge og maling som flasser på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Misfarge på pipe må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov. Feieluke må godkjennes av feier og det må eventuelt utføres tiltak mot varmeutvikling da denne er plassert i kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Feieluke bak kjøkkeninnredning.



Misfarge og maling som flasser på pipe.



Ildsted.

Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert vannsamlinger i krypkjeller på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det må utføres utbedringer så det ikke samler seg vann på terreng i krypkjeller, etter utbedringer må det overvåkes og eventuelt utbedres ytterligere om ikke fuktpåkjønning på konstruksjonsdeler endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i tre med profil.

Vurdering av avvik:

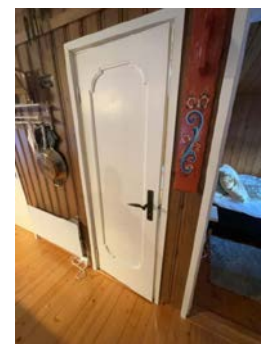
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert innerdør som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innerdører må justeres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.

Andre innvendige forhold

Det er registrert muselort i senger, på kjøkkenbenk, gulv og andre innredninger.

Dette er nok en kombinasjon av lite bruk og dårlig musesikring, som er oppgitt under andre punkter.



Registrert muselort.



Registrert muselort.



Registrert muselort.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Komfyr plassert på kjøkken på befaringsdagen er en 230v med gasstopp.



Utsnitt kjøkken.

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkkenet.



Utsnitt kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkkenet.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av tregulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

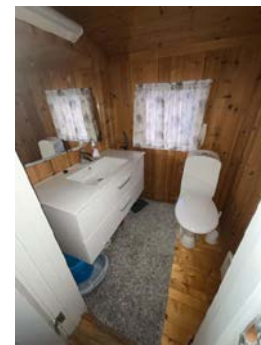
Det er registrert noe fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Som oppgitt under overflater er det noe slitasje på overflater.
Fuktmerker på overflater må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt toalettromet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis forkrommet rør.

Stoppekran lokalisert på soverom.

Vannmåler lokalisert på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da vannrør er montert uten rørskap og et sluk som eventuelt lekkasjevann kan ledes mot, og vannrør mot kjøkken er montert under stubbegulv og utsatt for frost, så anbefales det å stenge vannet når fritidsboligen ikke er i bruk.

Det er montert med varmekabler på vannrør som er ført der det er frostrisiko.

Vannrør må overvåkes under bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran.



Vannmåler og utsnitt rør-i-rør.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

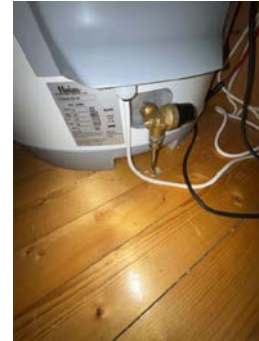
! TG 1 Ventilasjon

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Avrenningsvann er ført gjennom stubbegulv.



Varmtvannstank.



Utsnitt varmtvannstank.

! TG II Andre installasjoner

Det er installert en biodo i ekstern bod.
Denne er nok ikke lenger i bruk da det er toalettrom i fritidsboligen.

Etter hva som er registrert på befaringdagen er tank synlig på langvegg mot nord og lufting går over tak.
Ønskes biodo å brukes må det utføres ytterligere undersøkelser og kontrolleres at alt fungerer.



Utsnitt biodo.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser registrert i krypkjeller.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Med tanke på manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarsler i fritidsboligen.

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

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert stedvis drensør i plast fra nedløp.

Drenering naturlig på terreng.

Det er registrert samlinger av vann på eiendommen, men dette er kommentert under krypkjeller og terrengforhold.

Drensør i plast må overvåkes og utbedres etter behov.



Drensør i plast.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på pilarer i leca og ringmur i leca er satt opp rundt senere.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter og større sprekker i grunnmuren, spesielt på hjørne mot sørvest.

Det er registrert sprekker i pilarer.

En pilarer er bygd på en lekablokk satt på høykant, dette er nok på grunn av fuktsamlingen rundt denne pilaren.

Konsekvens/tiltak

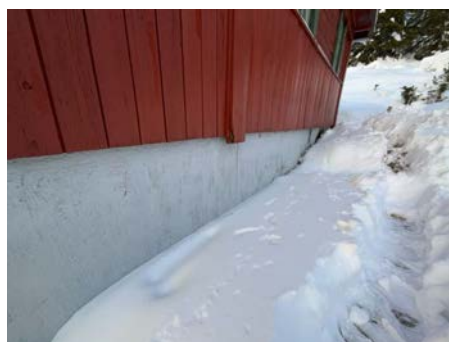
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter, sprekker og riss i ringmur og pilarer må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Tilstandsrapport



Utsnitt pilar.

TG 2

Terrengforhold

Det er registrert fall mot fritidsbolig fra terreng på nordsiden av boligen.
Det er registrert samlinger av vann på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er registrert fall mot fritidsbolig fra terreng på nordsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak så vann ledes bort fra konstruksjonen og ikke blir stående i krypkjeller.

Vann fra terreng må overvåkes, og det må vurderes fuktsikring eller utbedring av drenering ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng har fall mot konstruksjon på nordsiden.



Stående vann i krypkjeller.



Stående vann i krypkjeller.

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Det er ukjent alder på utvendige vann og avløpsrør, men antar at dette er fra påkobling til det kommunale anlegget, og at toalettrom ble etablert i den forbindelse.

Avløpspumpe står i krypkjeller og har kontrollpanel på vegg i gang.



Avløpspumpe.

Tilstandsrapport



Utvendige vann og avløpsrør.

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

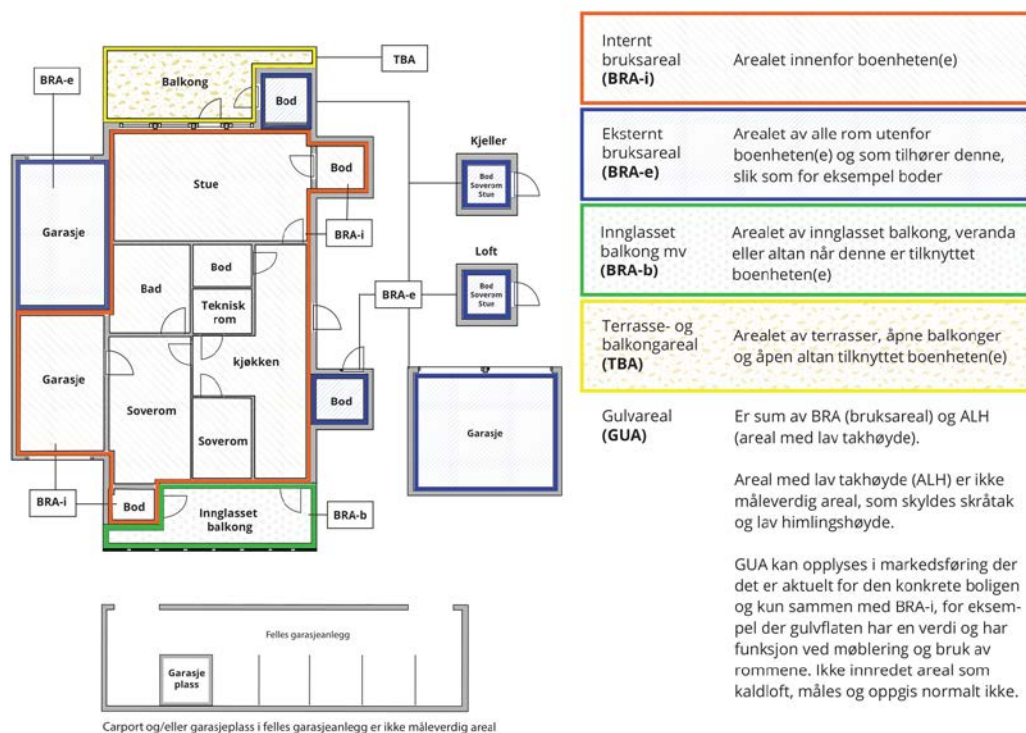
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	52	2		54	41
SUM	52	2			41
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Entré , Toalettrom , Kjøkken	Bod/Eldre bido	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrassearealer mot øst, vest og mot inngangsparti.

Det er snødekke på befaringdagen, så det kan være et avvik på terrassearealer eller arealer skjult av snø som ikke er oppmålt på befaringdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vinduer ikke godkjent for rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	11	127	8	0	90 m ²	Kommunekart.com	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Huvtjønneleiken 15							
Hjemmelshaver	Wallum Torbjørn Charles						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert hyttefelt i Nissedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Hellebrotet, Huvtjønnskarine, Huvtjønneleiken, Langmyr.
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Om tomten

Den delen av eiendommen som ikke er bebygd består av beplantning og naturtomt.
Eiendommen er dekket av snø på befaringdagen, så det er ukjent om det er noe mer opparbeidet areal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær og snødekke.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Kommunedelplan Kyrkjebygdheia 2013-2023.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges med fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZT5687>

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

Egenerklæring

Huvtjønleiken 15, 3854 NISSEDAL

09 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Huvtjønleiken 15

Postadresse

Huvtjønleiken 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1973

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Allerød, Rune

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Festet tomt. Det har vært påvist stokkmaur. Utbedret med ny limtretrager og halve taket på hver side. Utbedret av faglærte snekkere, forsikringsoppgjør. Nytt sikringskap i forbindelse med installasjon av nytt vann og kloakksystem.

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 94364050

Egenerklærings skjema

Name

Allerød, Rune

Date

2024-12-09

Identification

 Allerød, Rune



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

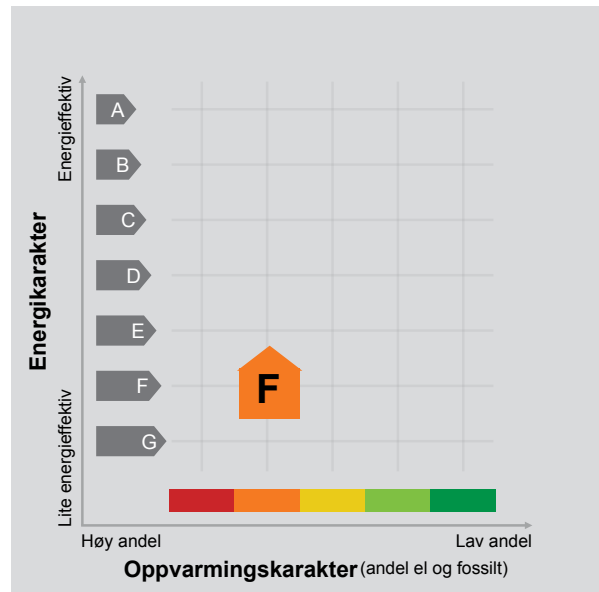
Allerød, Rune

09/12-2024
19:37:08

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Huvtjønneleiken 15
Postnummer	3854
Sted	NISSEDAL
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	8
Byggningsnummer	166269903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65022
Dato	08.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Isolere varmtvannsrør

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Spar strøm på kjøkkenet

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktighet i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

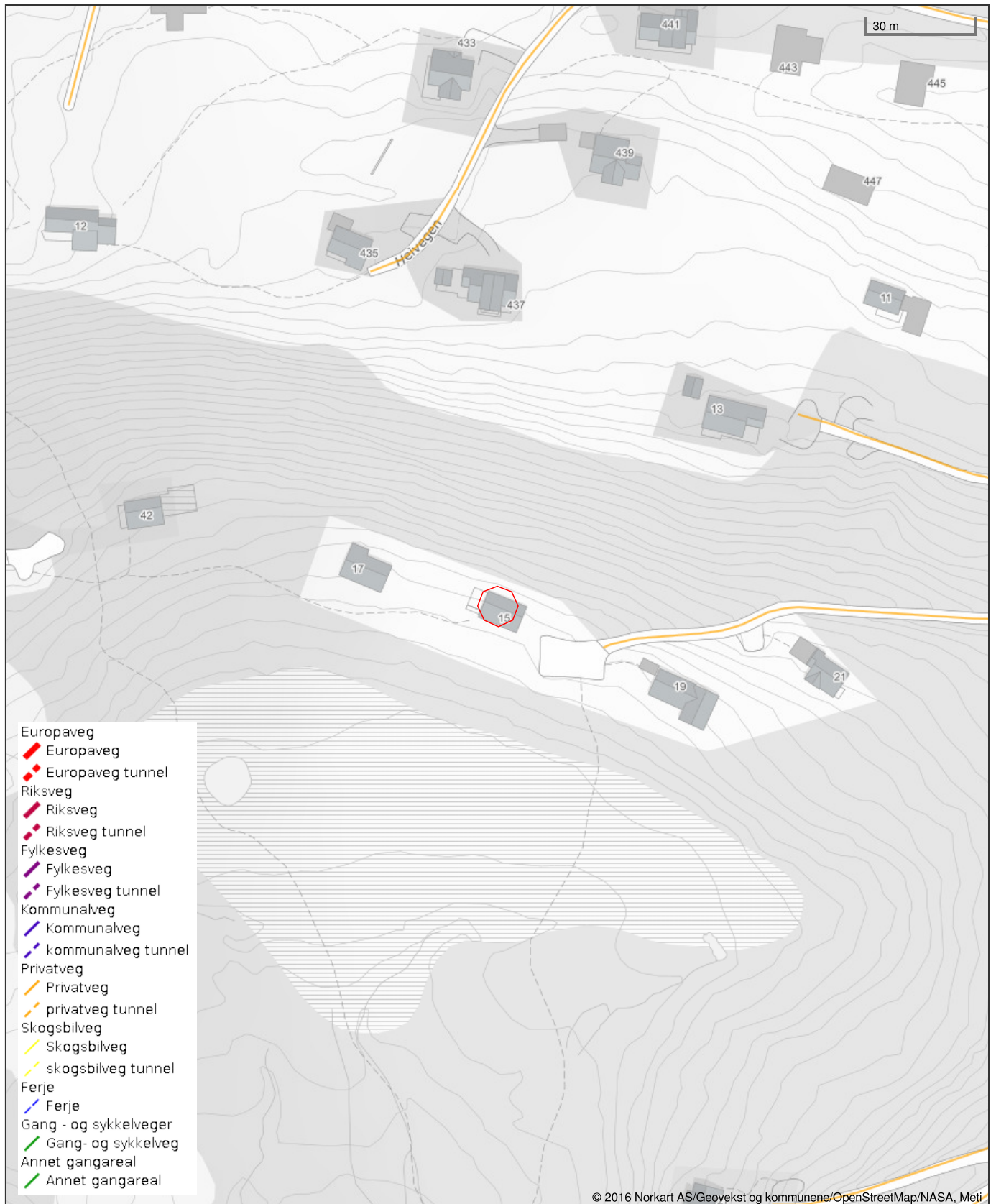
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Vegstatuskart for eiendom 4030 - 11/127/8/



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



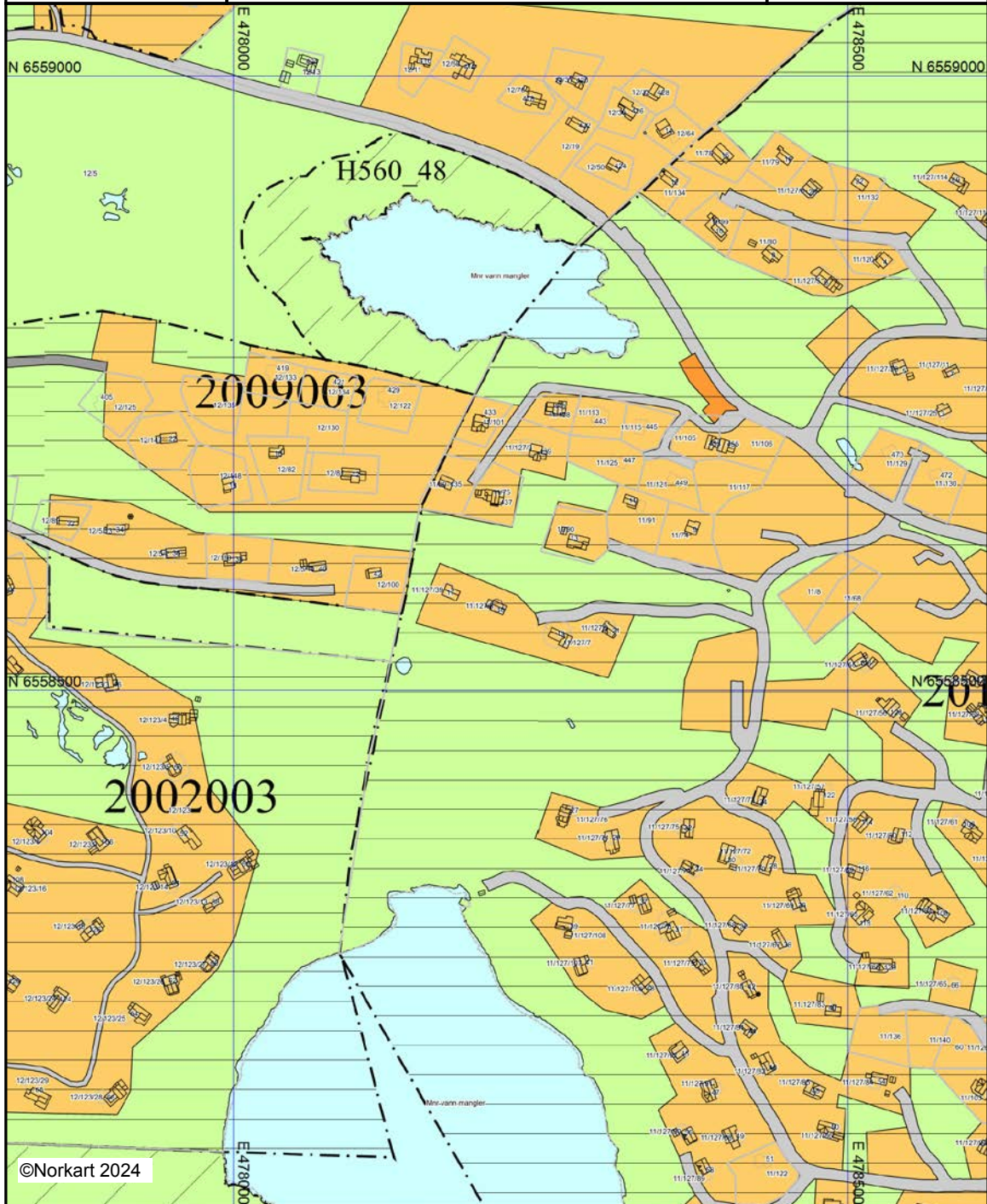
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/127/8
Adresse: Huvtjønnleiken 15
Utskriftsdato: 09.12.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32





©Norkart 2024




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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt

-  Landbruks-, natur- og friluftsfelt samt reir
-  LNFR-areal - noverende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende









Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens si avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



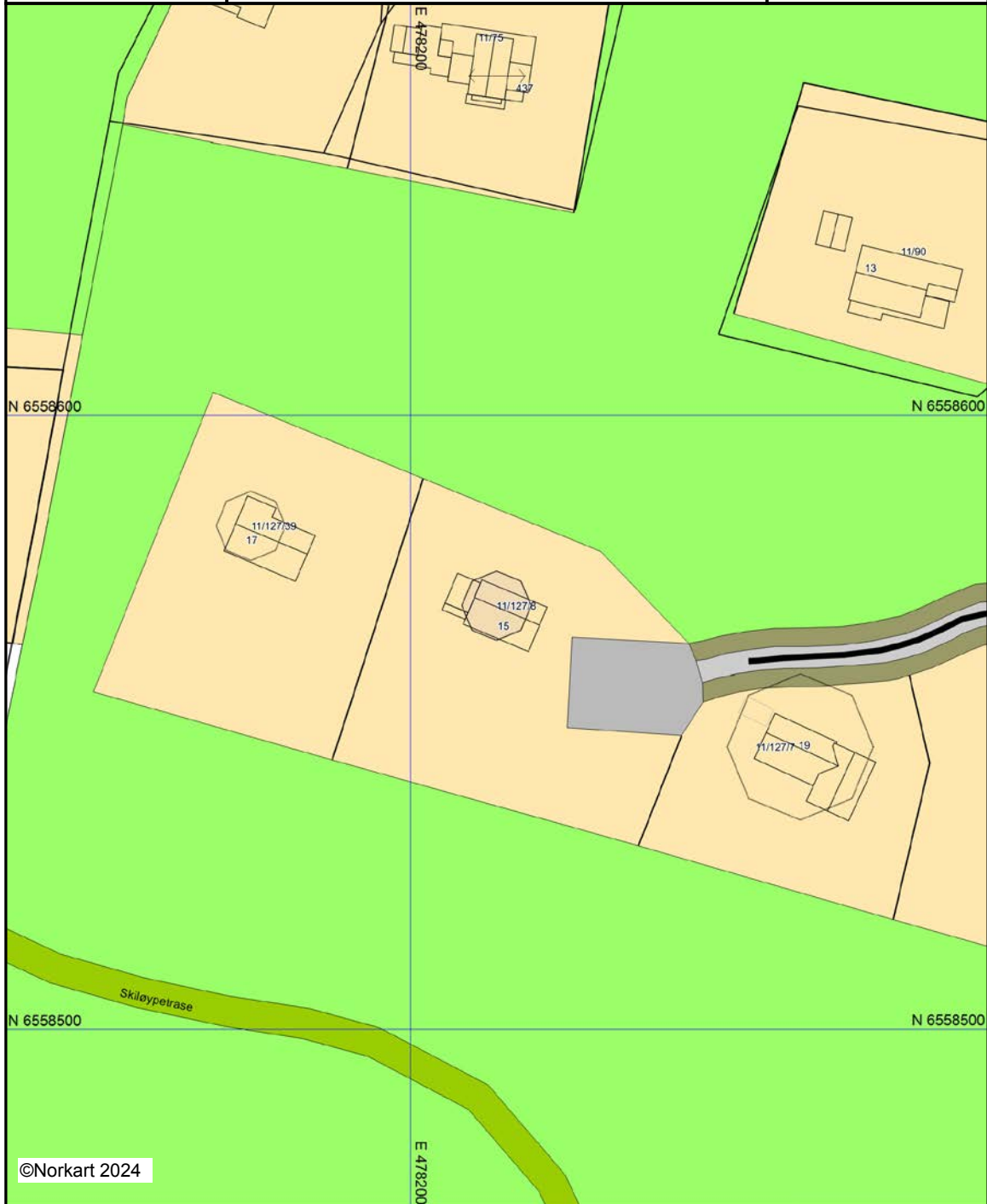
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/127/8
Adresse: Huvtjønnleiken 15
Utskriftsdato: 09.12.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32






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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Skiløypetrasé


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


-  Veg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål


Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20


-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert møneretning

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering, del av gnr. 11, bnr. 2 i Nissedal kommune, Område A, Langmyr, og Område B Hellebrotet, Huvtjønnskarine og Huvtjønnleiken.

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeidet Detaljregulering for hytter på, del av gnr. 11, bnr. 2 i Nissedal kommune med det formål å legge til rette for fortetting av eksisterende hyttefelt, samt framføring av infrastruktur. Planen er datert 22. desember 2010. Godkjente føresegner i høve til K-sak 074/11, 01.09.11

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 10)

- a) Utbygging kan ikke finne sted før Nissedal reinseanlegg (NRA) ved nødvendig utvidelse er sikra en kapasitetsøkning tilsvarende utbygginga.
- b) Utbygging kan ikke finne sted før felles avfallsbu ved Sinderhaugane har tilstrekkelig kapasitet til å ta meirbelastninga fra utbygginga.
- c) Utbygging kan ikke settes i gang før det er ført strøm, veg, vann og avløp fram til tomta.
- d) Før det kan gjevast byggjeløyve til nye bygg eller tilbygg eller ombygging av eksisterande, skal det dokumenterast sikker vassforsyning for eksisterande og framtidige hytter.

Felles bestemmelser (Pbl. §12-7)

- a) Ved ombygging og ny framføring av strøm skal kabler graves ned. Koplingsstasjoner og trafoer kan føres opp i byggeområde eller i område for friluftsførmål.
- b) Det er ikke lov å sette opp flaggstenger eller lysmaster innenfor planområdet.
- c) All hogst skal ta hensyn til bruken av arealet som hytteområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.
- d) Veg og tekniske anlegg for vann, kloakk og elektrisitet skal samles best mulig og legges i felles grøfter for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Nr. 1 Bygg og anlegg

1.1. Fritidsboliger, Eksisterende og nye H1 – H81

- a) Det er satt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - 1) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, skal kobles til felles vann- og avløpsanlegg. Avløp skal tilkobles kommunalt renseanlegg (Nissedal Renseanlegg).

- 2) Nye hytter skal plasseres slik at pålen som er satt ut på tomta faller innenfor grunnmuren. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger.
- 3) Bygginger og anlegg skal utformes og plasseres slik at synlige terrenngrep blir minst mulig, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av byggeareal, parkering, adkomst og uteareal. Plassering og utforming av hyttene, andre konstruksjoner og anlegg på det enkelte tomt, skal vises i situasjonsplan og godkjennes av kommunen.
- 4) Det er ikke tillatt å føre opp mer enn ei hytte med 1 boenhet og et sekundærbygg (garasje, bod, uthus) pr. tomt. Sekundærbygg skal plasseres nært hytta, høyst 10 meter fra planlagt hytte og maksimalt 5 meter fra eksisterende hytte. Sekundærbygg skal være uisolert og med et maksimalt bruksareal (BRA) på 36 m².
- 5) Maksimalt bruksareal pr. tomt – BRA = 186, inklusive parkering/ sekundærbygg (36 m²).
- 6) Maksimal mønehøyde målt fra topp grunnmur/pilar: 6,0 meter, unntatt tomt 37, 58 og 59 der maksimal mønehøgde er 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
- 7) Maksimal gesimshøgde på hoveddelen av bygget, minimum 50% (unntatt ark, takoppløft), målt fra topp grunnmur/pilar: 3,0 meter, unntatt tomt 37, 58 og 59 der maksimal gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
- 8) Ark/takoppløft/midtskip/tversoverloft skal ikke utgjøre mer av hyttas bebygde areal(BYA) enn 50 %.
- 9) Dersom det bygges ark eller midtskip/tversoverloft skal takvinkelen være lik eller slakere enn takvinkelen på hovedhytta, og bredden på ark, midtskip/tversoverloft skal harmonere med lengden på hytta. Det er ikke tillatt å bygge ark eller midtskip/tversoverloft på tomt 37, 58 og 59.
- 10) Maksimal synlig grunnmur-/pilarhøyde er 1 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan bli tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong eller naturstein. Overflate på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein.
- 11) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge, for eksempel torvtak, mørke teglstein eller bord. Takvinkel: 22 - 38°, Sekundærbygg skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygg.
- 12) Bygninger skal tilpasses hverandre i form og farge. De skal ha fasade av plank/panel, laft eller naturstein og en vindusinndeling og underbygning/fundament som harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Dersom det blir brukt plank/panel eller laft, skal treverk påføres jordfarger.

13) Kjøre- og parkeringsareal skal opparbeides senest samtidig med at byggegropa blir klargjort.

14) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på fritidseiendom/festetomt.

1.2. Skiløypetrase

- a) Trase for skiløype kan opparbeides og ryddes med inntil 5 meter bredde for løypemaskin.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg, privat

Ingen bestemmelser, se juridisk bindende linjer på plankartet.

2.2 Annen veggrunn, grøntareal

- b) Vegskråninger skal pusses og om nødvendig tilføres vekstmedium.

- c) Det er ikke lov å sette opp veglys.

2.3 Parkering, privat

Ingen bestemmelser, se juridisk bindende linjer på plankartet.

Nr. 5 Landbruks, Natur og Friluftsområder, samt reindrift

5.1 Friluftsmål

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) i område avsatt til friluftsmål. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/føres tilbake.

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsmål i sjø og vassdrag

Ingen bestemmelser

Vegårshei den 22. desember 2010

Godkjente føresegner i høve til K-sak 074/11, 01.09.11

For Plankontoret H. H. AS

Erling I. Å. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA:

Kunngjering planoppstart:		08.07.08
1. gong i formannskapet:	F-sak 044/2011	31.03.11
Offentleg ettersyn:		13.04.11 - 25.05.11
2. gong i formannskapet:	F-sak 098/2011	23.06.11
3. gong i formannskapet:	F-sak 110/2011	25.08.11
Eigengodkjent i kommunestyret:	K-sak 074/2011	01.09.11

Nissedal den

.....
Ordførar

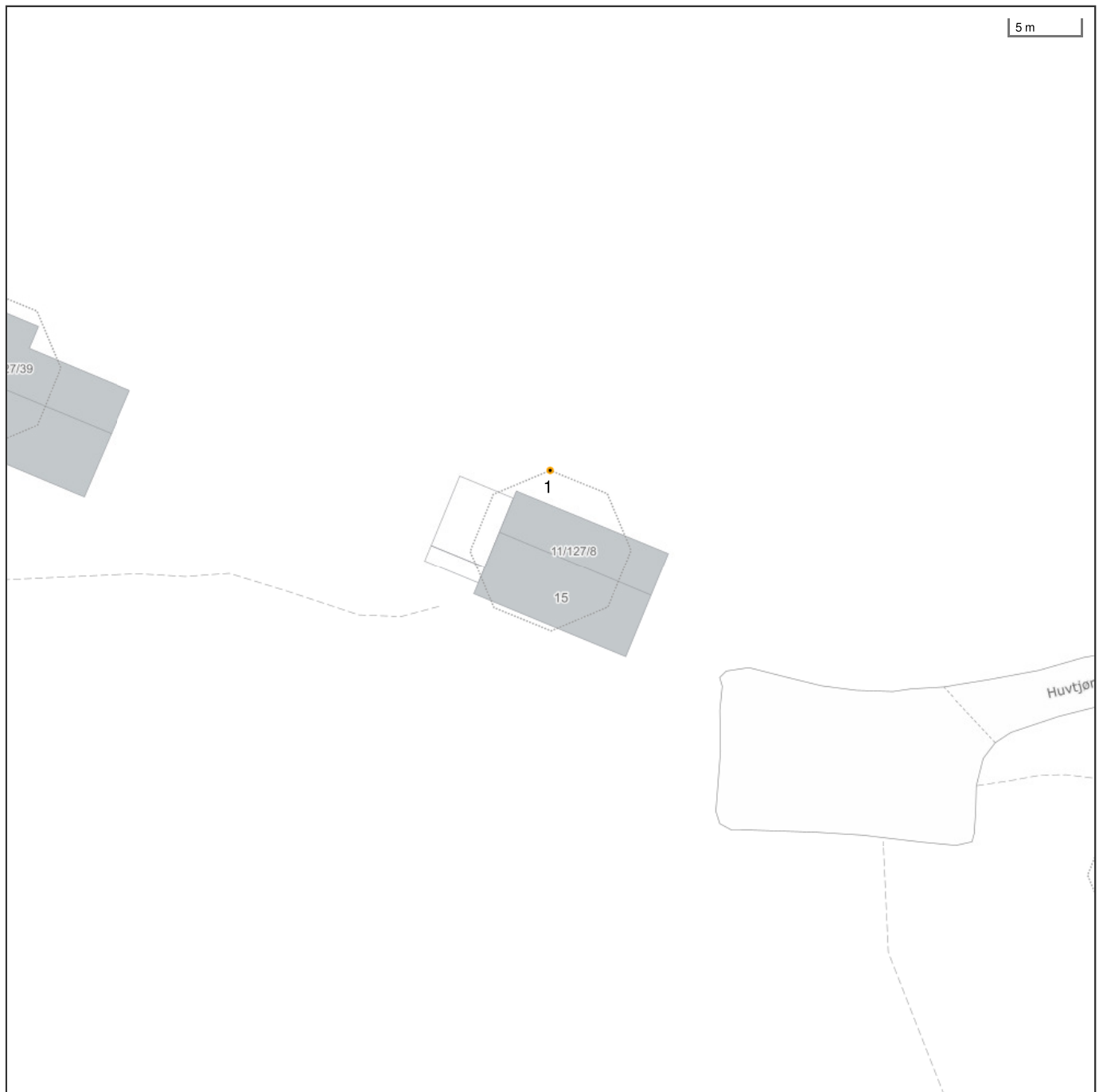
.....
Stempel

Revisjonar etter at planen er godkjent i kommunen:

Revidert: Dato: Signatur: Stempel:



Eiendomskart for eiendom 4030 - 11/127/8/



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fikativ	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6558569	Øst	478214	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6558574,64	478214	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Huvtjønneleiken 15, 3854 NISSEDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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