Solheia 11

Treungen - Nissedal

Prisantydning: **kr 3 190 000,-**

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Meget tiltalende hytte med stor terrasse, fantastisk utsikt og svært god beliggenhet. Peis, badstue, hems og 3 soverom

Området
Treungen

Adresse
Solheia 11

Prisantydning
kr 3 190 000,-

Omkostninger: **kr 96 220,-**
Totalpris: **kr 3 286 220,-**
Formuesverdi: **kr 574 820,-**

Primærrom: 80 m^2
Bruksareal: 81 m^2

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1999
Soverom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 1899 m^2

Guro Hana
Eiendomsmeglerfullmektig

94 25 46 52
guro@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Kragerø
Storgata 16
35 98 11 00
sormegleren.no

SØRMEGLEREN

SOLHEIA 11

BESKRIVELSE
Solheia 11 er en meget tiltalende hytte i tradisjonell stil med torvtak, mørkbeisede vegger og terrasse på nesten 100 kvm. Beliggenheten er en fritidsdrøm - midt i vakker natur med fantastisk utsikt, gode solforhold og bilvei helt frem. Hytta ligger også under kvarteret fra et av Telemarks største skisentre og det er rikelig med turmuligheter sommer som vinter. Tomten har ellers fine parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass.

Innvendig byr hytta på en sjarmerende atmosfære med gulv i tre og skifer, rundtømmerpanel på vegger og sprossekledde vinduer. Stuen har ekstra takhøyde, skiferkledd peis og åpen løsning til kjøkken fra 2022. Badstue ligger tilknyttet et bad med dusjkabinett. Videre har hytta en koselig entré, tre soverom og en fin hems. To romslige uteboder gir ekstra lagringsplass.

OM EIENDOMMEN

INNHOLD
1. etasje: Entré/gang, bad, badstue, gang, 3 soverom og kjøkken/stue.
Hems: Gulvareal på ca. 15 kvm og lav takhøyde

STANDARD
Entré
Hytta har et meget trivelig inngangsparti med gresskledd overbygg, tilknyttet utebod og adkomstterrasse på 6 kvm. Vel inn blir du møtt av en entré med skifer på gulv, rundtømmerpanel på vegger og hvit inngangsdør med glassfelt. Her er det montert en praktisk knaggrekke rett innenfor døren og rommet har plass til oppbevaringsmøbel.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og har trivelig innredning fra 2022. Innredningen har hvite, profilerte fronter, benkebelysning og benkeplate med enkel oppvaskkum. I kjøkkeninnredningen er det avsatt plass til hvitevarer og det er montert ventilator over kokesonen. Vindu over benken gir en lys, hyggelig arbeidsflate.

Stue
Stuen er et flott rom, hvor kombinasjonen av parkettgulv, rundtømmerpanel på vegger, sprossekledde vinduer og ekstra takhøyde gir rommet både en tradisjonell stil og samtidig luftig atmosfære. Vindusflater på to sider ivaretar lys og utsikt, og det er utgang til stor terrasse der utsikten kan nytes til fulle. Stuen er også utstyrt med massiv, steinkledd peis som gir et herlig blikkfang, bidrar til den deilige hyttestemningen og i tillegg gir lun varme på kalde vinterkvelder.

Bad/wc/vaskerom
Badet har flislagt gulv, vegger med hvite plater og brystningspanel, samt elektrisk avtrekk i vegg. Innredningen er hvit med glatte fronter, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Badet har i tillegg toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badstue
Innenfor badet har hytta en badstue - et kjærkomment rom etter en lang dag ute i vinterkulda. Badstuen er i tradisjonell stil med panelte overflater, plassbygde benker, belysning og elektrisk badstueovn.

Soverom og garderobe
Hytta har tre koselige soverom, som alle ligger i den ene enden av hytta tilknyttet en egen gang. Hytta har også trapp opp fra stue og kjøkken til en trivelig hems med skråhimling, vindu på endeveggen og gulvareal på 15 kvm. Lagringsplass er i en utebod i tilknytning til inngangspartiet og en stor, frittstående utebod på 15 kvm som ble oppført i 2017.

AREALER MED BESKRIVELSE
Primærrom: 80 kvm, Bruksareal: 81 kvm Sekundærrom: 1 kvm.
Bra. pr. etasje.: 1. etg. 81m² - 2. etg. 0m².
P-rom inkl: Gang x 2, bad, badstue, soverom x 3, kjøkken/stue
S-rom inkl.: Teknisk rom

Bod.:
Bra: 15 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 15 m²
S-rom inkl.: Bod

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE
1999 i følge Nissedal kommune.

OPPVARMING
Hytta er elektrisk oppvarmet med panelovner. I tillegg er

det murt peis med innsats i stuen. Ventilasjonen er naturlig med veggventiler, supplert med mekanisk ventilasjon. Sikringsskap utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereder er på ca 200 liter.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE
- Tiltalende hytte i tradisjonell stil.
- Flott beliggenhet, vakker utsikt.
- Under 15 min å kjøre til skisenter.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Delvis overbygd 99 kvm terrasse.
- Terrassen ble renovert i 2022.
- Koselig entré med skifer på gulv.
- Stor stue har ekstra takhøyde.
- Skiferkledd peis med innsats.
- Hvit kjøkkeninnredning fra 2022.
- Trapp fra kjøkken opp til hems.
- Hems har gulvareal på 15 kvm.
- Bad er utstyrt med dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin i bad.
- Badstue med ovn og benker.
- Tre soverom i egen del av hytta.
- Utebod fra 2017 på 15 kvm.
- Utebod i tilknytning til inngang.

TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Ramberg takst den 06.03.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 v/Knut Ramberg ble kontaktet av Marius Echoldt for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Solheia 11 i Nissedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG:3: Det er f.eks vinduer og dører i yttervegg på grunn av alder, radon, deler av innvendige overflater på gulv, baderom og innvendig trapp. Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Hytten fremstår med noen avvik, ut over dette er det et hovedinntrykk som er bra. Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 / Store eller alvorlige avvik
Våtrom > Generell > Bad 1 etasje

TG2 / Avvik som kan kreve tiltak
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG IU / Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

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

BELIGGENHET
Hytta er en del av det regulerte Solheia Hyttefelt som ligger i naturskjønne omgivelser mellom Treungen og Gautefall i Nissedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største

utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Hytta ligger under kvarteret med bil fra et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Det er også kort vei til Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et flust av bekker og elver.

Turmulighetene til fots er mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper. Kommunen byr i tillegg på flotte strender og koselige badevann. Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta, ett minutts kjøring fra Treungen sentrum.

Sommarsletta har en idyllisk beliggenhet og gode muligheter for sommeraktiviteter. I Ilekleiv og Eikholm ligger flotte Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte 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.

TOMT
Areal: 1 899 kvm, Eierform: Fellestomt
Uteområde
Hytta har en stor, godt utformet tomt på over 1,8 mål med nydelig beliggenhet mellom Treungen og Gautefall. Hytta er en del av det regulerte Solheia Hyttefelt med bilvei helt frem, gode solforhold og nydelig, vidstrakt utsikt til majestetisk, norsk natur.

I forkant av hytta er det god plass til parkering på gruslagt innkjøring og gårdsplass. For øvrig består utearealene av sjarmerende naturtomt, noe plenareal og en egen plass for bålpanne. I enden av gårdsplassen ble det i 2017 oppført en romslig utebod.

I bakkant av hytta ligger terrassen som ble renovert i 2022. Terrassen strekker seg langs to sider av hytta og er på fantastiske 99 kvm, noe som gir rikelig med plass til møblering i flere soner. I den ene enden av terrassen er det en overbygd og godt skjermet del som er velegnet for f.eks jacuzzi. Hytta har også et overbygd inngangsparti som med 6 kvm gulvareal er en perfekt plass for et kafésett.

PARKERING
Det er god plass til parkering på egen gruset gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST
Eiendommen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ifølge opplysninger fra Nissedal kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIA HYTTEGREND", datert: 22.06.2017. 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.

Viser til punkt 2.4 i gjeldnede reguleringsplan hvor det står følgende:

"Hytter skal ikkje vera større enn 200 kvm. ikl. overbygd terrasse. Det kan settast opp eit ekstra bygg, frittståande eller som mellombygg mellom to hytter eller del av ei hytte. Areal max 50 kvm.
Hytter og tilleggsbygg /ekstra bygg skal ha saltak med takvinkel min. 22 grader, max. 30 grader.
Mest alle hyttene vert bygd på fjell, difor må plasseringa av kvar hytte gjerast med varsemd slik at ein skader terrenget minst mogeleg ved sprenging og opparbeiding."
For mer informasjon se reguleringsbestemmelser for området i vedlegg til prospekt.

VEI / VANN / AVLØP
Tilknyttet vann og avløp.
Privat vei etter avkjøring fra offentlig vei.

HEFTELSER / RETTIGHETER
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE
Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

ENERGIATTEST
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

ODEL
Inegn odel.

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. Sørmegleren 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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

96 220,- (Omkostninger totalt)

3 286 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER
Kr. 15 983 pr. år

EIENDOMSSKATT
Det er eiendomsskatt på kr. 2 188,- pr. år for denne eiendommen (Årsprognose for 2023). Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER
Kommunale avgifter: kr. 15 983,- (Årsprognose for 2023).
Kommunale avgufter inkluderer følgende:
- Avløp
- Feiing
- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Vann

Størm: ca. kr. 2 500- 2 700,- pr. mnd. Varierer etter bruk.
Internett/ TV: ca. kr. 649,- pr.mnd.

Brøyting/ kontigent/ vei og vedlikehold: kr. 8 350,-. (Medlemspliktig)

FORMUESVERDI
Primær: Kr. 574 820,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE
Solheia 11, Gnr. 36 Bnr. 25 i Nissedal kommune.

BOLIGTYPE
Fritidseiendom

EIERFORM
Selveier

SELGER
Eckholdt fjellsprengning as
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR
Følgende hvitevarer følger boligen:
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.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING
Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 94 25 46 52.

OVERTAGELSE
Etter avtale.

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

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.

LOVVERK
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

HVITVASKING
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 mislighol

OPPGJØR
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. Sørmegleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER
77-23-0019

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.
Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/77-23-0019. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler / Avd. leder Kent Andersen, tlf. 48 85 55 51

VEDERLAG
Digital grunnpakke (Kr.7 600)
Energimerking av eiendom (Kr.500)
Oppgjør (Kr.9 900)
Overtakelse av eiendom (Kr.500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 190 000,-) (Kr.102 080)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.141 065)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.
944 121 331

SOLHEIA 11

SALGSOPPGAVE
Sist oppdatert 17.03.2023

Tilbygg utvendig

Inngangsparti

Stue

Kjøkken

Stue

Terrasse

Soverom

Hems

Tilbygg innvendig

Bad

Badstue

Baderom

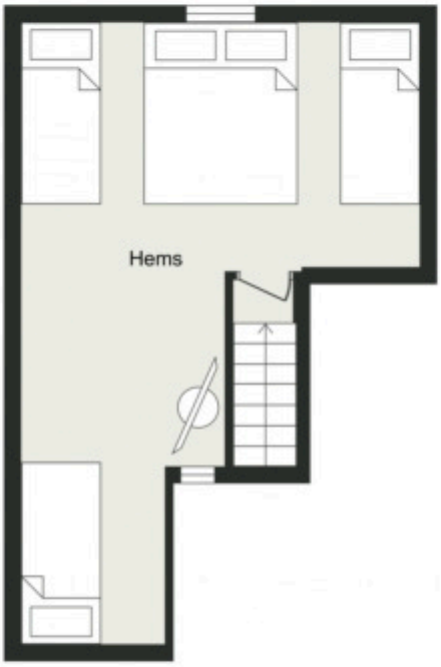
Fellesområde

Solheia 11
1. Etg

Eileen
EILEEN STULEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Solheia 11
Hems



Eileen

EILEEN STULEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Solheia 11

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	1 t 52 min
Heimdal Linje 131	4 min 2.2 km
Heimdalskrysset Linje 131, 602	5 min 2.6 km

Avstand til byer

Tvedestrand	1 t 17 min
Kragerø	1 t 21 min
Arendal	1 t 30 min
Porsgrunn	1 t 33 min
Skien	1 t 36 min
Oslo	3 t 23 min

Ladepunkt for el-bil

Treungen Supercharger	8 min
Recharge Treungen	9 min

Vintersport

Alpin
- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 6

Aktiviteter

Pipo Indoor Playground	10 min
Gautefall Feriesenter	10 min
Terrengsykling på fjellet	18 min
Lego lekeplass	15 min
Aktivitetsleir på Gautefall	16 min
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	15 min
Jettegrytene i Eikholm	19 min
Nidelva	24 min

Sport

Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	10 min 6.2 km
Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	10 min 6.5 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	9 min 5.8 km
Spar Treungen Post i butikk	9 min 6 km

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

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

Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!

Lene Waasjø
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 79
Mob.: 481 62 074
lene.waasjo@sor.no

Arve Bohlin
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 58
Mob.: 979 94 299
arve.bohlin@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
kragero@sor.no | facebook.com/sparebankensor

SPAREBANKEN SØR

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

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

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"

Rett skal være rett. For alle.

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. PLUSS-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

OPPDRAGSNR. **77-23-0019**

Eiendom:

Solheia 11, 3855 Treungen

Gnr. 36 Bnr. 25 i Nissedal kommune

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 Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.
Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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.

SØRMEGLEREN

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | **94 25 46 52** | **guro@sormegleren.no** |
KRAGERØ | Storgata 16 | 35 98 11 00

DOKUMENT-
VEDLEGG

Solheia 11, 3855 Treungen

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	Solheia 11
Postnr	3855
Sted	TREUNGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	36
Bnr.	25
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	20162384
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1320763
Dato	06.10.2021

Innmeldt av	Linda Hovde

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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 innetemperaturen**
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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheia 11
Postnr/Sted: 3855 TREUNGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 06.10.2021 11:36:13
Energimerkenummer: A2021-1320763
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Linda Hovde

Gnr: 36
Bnr: 25
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 20162384

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Solheia 11, 3855 TREUNGEN

NISSEDAL kommune

gnr. 36, bnr. 25

Areal (BRA): Fritidsbolig 81 m², Bod 15 m²

Befaringsdato: 06.03.2023 **Rapportdato:** 07.03.2023 **Oppdragsnr.:** 10062-1105 **Referansenummer:** VB2755

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerkstangen.no
Bjerkstangen 34 -
3790 Hella

Gyldig rapport
07.03.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2
TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Marius Echoldt for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Solheia 11 i Nissedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG:3: Det er f.eks vinduer og dører i yttervegg på grunn av alder, radon, deler av innvendige overflater på gulv, baderom og innvendig trapp.
Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, ut over dette er det et hovedinntrykk som er bra.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

Gå til side

UTVENDIG

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Gå til side

INNVENDIG

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Gå til side

VÅTROM

Bad er av noe eldre dato og en viser her til rapportens underpunkter.

Gå til side

SPESIALROM

Det er etablert badstu rom i 1 etasje.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	81	80	1
2 Etasje	0	0	0
Sum	**81**	**80**	**1**

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	15	0	15
Sum	**15**	**0**	**15**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

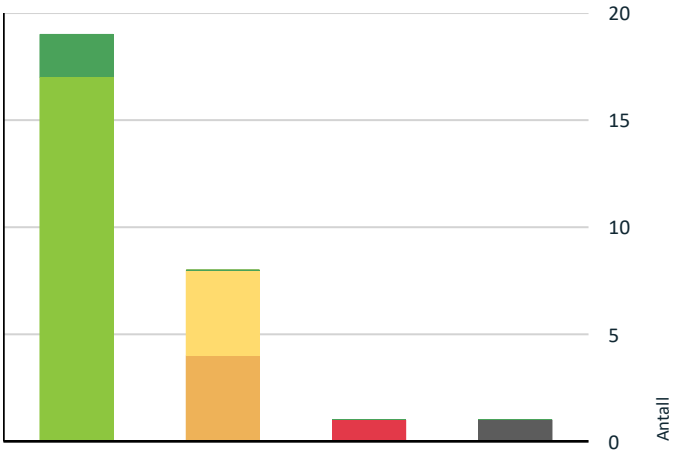
Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

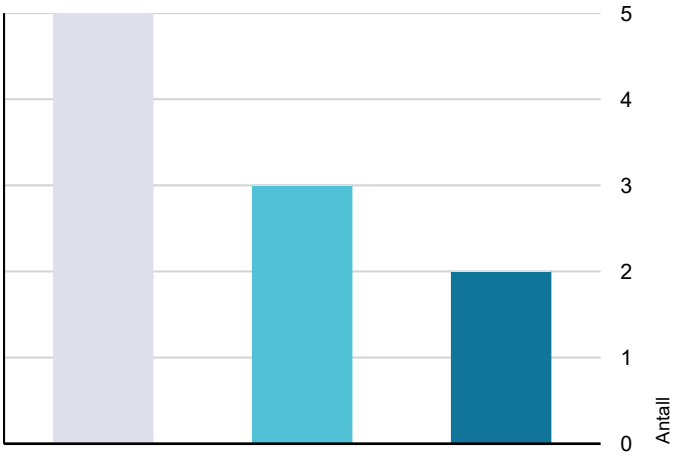
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 på hytte beliggende på Gnr: 36 Bnr: 25 med adresse Solheia 11 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

Våtrom > Generell > Bad 1 etasje Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.
Det er også svinnsperekker i gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rør i rør mangeler stedvis fagmessige avsluttninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

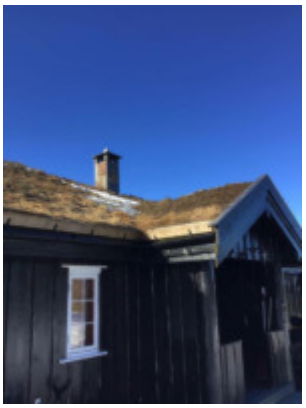
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er stålplater på tak som er overbygget areal på hovedterrasse.



Del av tak.

Del av tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Del av rennesystem.

Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående vilmarks bordkledning i tre.

Del av vegg.

Del av vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Tiltak

• Andre tiltak:

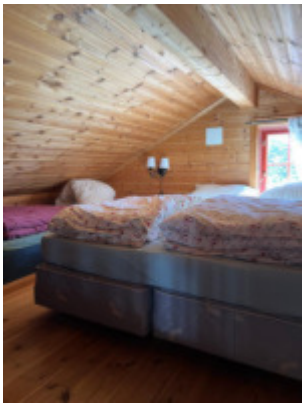
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Tilstandsrapport

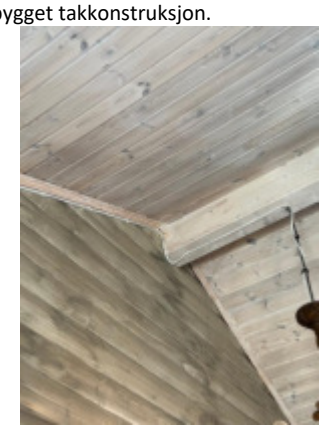
Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen i tre.



Innvendig gjennbygget takkonstruksjon.



Innvendig gjennbygget takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Eksempel på vindu i yttervegg.

Eksempel på vindu i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Tilstandsrapport

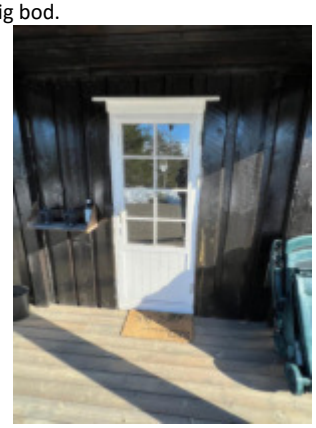
Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og dører i tre.

Hovedinngangsdør.

Dør inn til utvendig bod.



Terrassedør inn til stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Tiltak

• Tiltak:

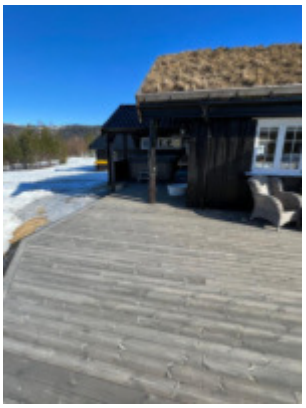
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser i tre, med levegg. Terrasse er renovert i 2022 i følge eier.

Del av terrasse.



Del av terrasse.

Del av terrasse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

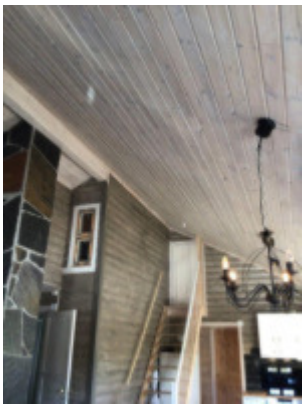
INNVENDIG

Tilstandsrapport

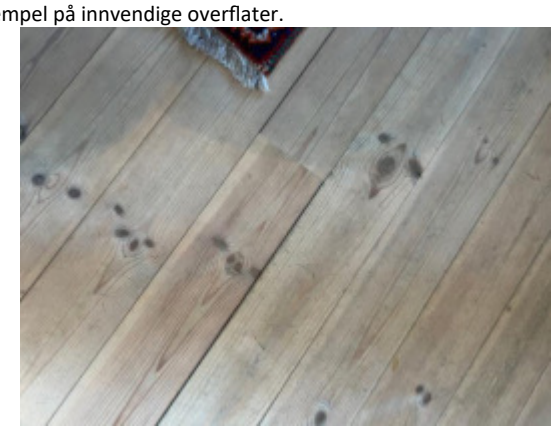
Overflater

TG 2

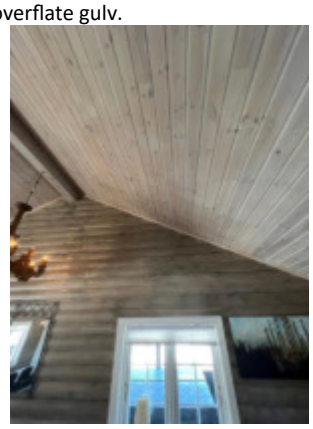
Innvendig er det tre gulv og noe skifer. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Eksempel på innvendige overflater.



Del av innvendig overflate gulv.



Eksempel på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også svinnsperekker i gulv.

Tiltak

• Tiltak:

Ippgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt plate på mark. Noe etasjeskille i tre.

Målt gulv på mark.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmåling. Hytten ligger i et område med høy aktsomhe av 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnaden gjelder radonmåling og inne eventuelle kostnader som følge av denne måling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Murt peis med innsats. Feieluke i stue.

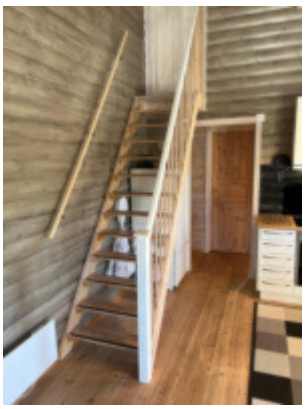
Peis i stue.

Feieluke i stue.

Innvendige trapper

TG 2

Trapper i tre.



Trapp opp til hems.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

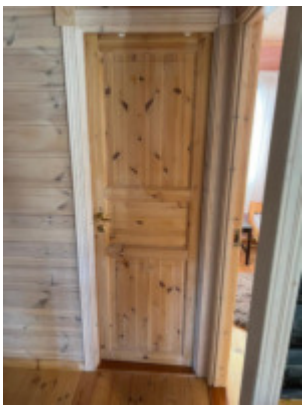
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

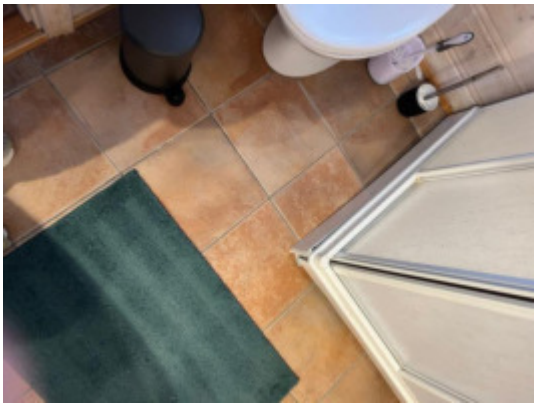
Generell

TG 3

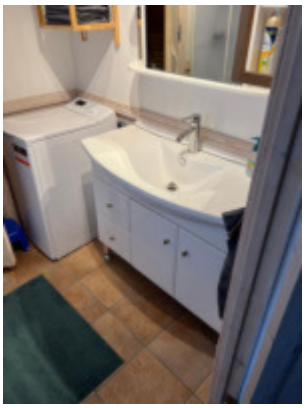
Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

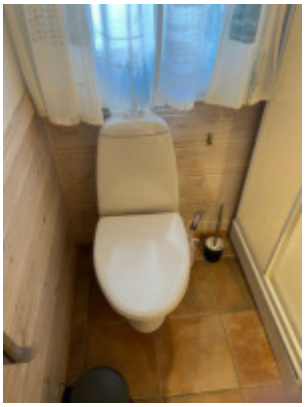
Gulv med flis og sluk, gulv har ingen oppkant. Vegger med panel og plater, det er ikke etablert våtromssoner på vegger. Panel i tak. Montert dusjkabinett, wc og innredning med håndvask. Det er opplegg til vaskemaskin. Det er montert elektrisk avtrekk i vegg.



Del av baderom.



Del av baderom.



Del av baderom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

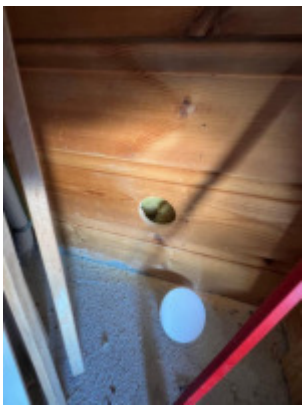
Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

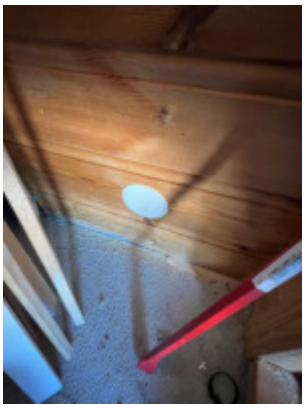
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

TG 1

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Det er registrert en liten skade på topplate.

Del av kjøkken.
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Montert avtrekk.
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

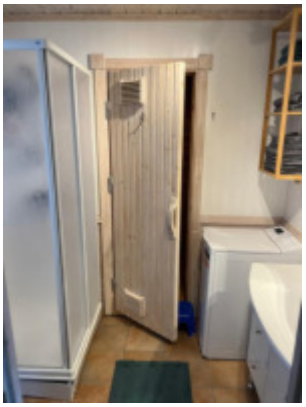
SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

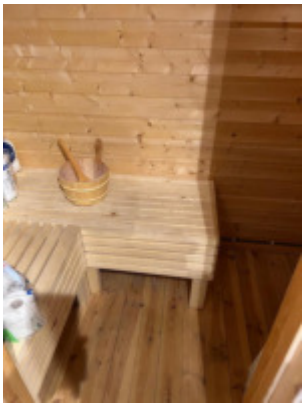
Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstu med overflater og innredning tilpasset bruken.



Dør inn til badstu.

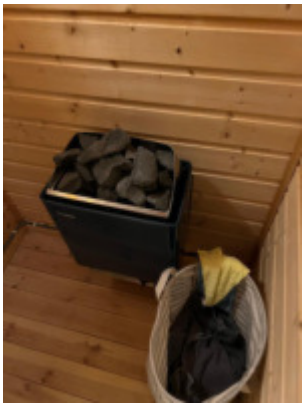


Del av badstu innvendig.

Teknisk anlegg

TG 1

Badstu med montert ovn.



Montert ovn i badstu.

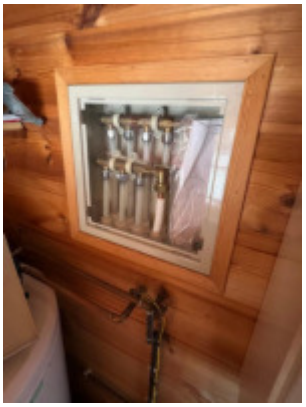
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

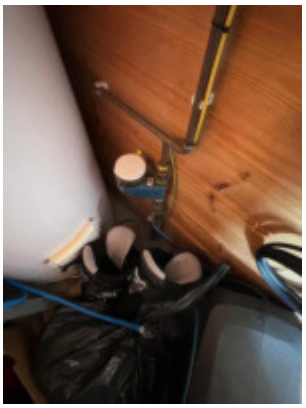
Vannledninger

TG 2

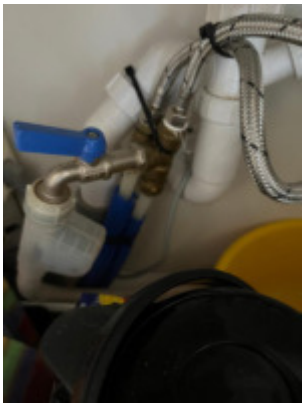
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.



Skap til rør i rør system.



Stoppekran til vann.



Rør i rør i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Rør i rør mangeler stedvis fagmessige avsluttninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tiltak:

Det bør settes på forskriftsmessige avsluttninger på rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Eksempel på avløp.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon, det er montert ventiler i vegger.

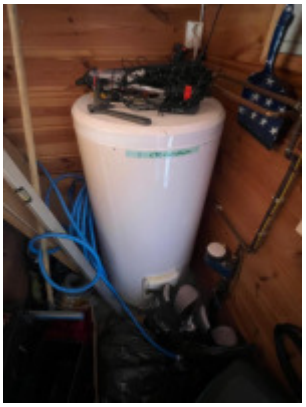
Eksempel på montert ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Varmtvannstank i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Sikringsskap.

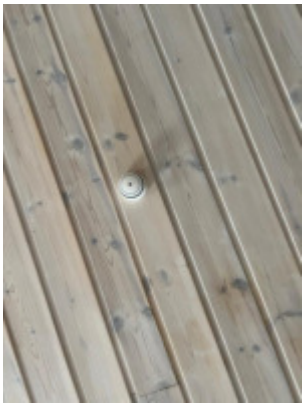
Tilstandsrapport

Brannteknikske forhold

TG 0

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Montert røykvarsler.

Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

TG 1

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har støpt plate på mark.

Del av støpt plate.

Terrengforhold

TG 0

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	81	80	1	Gang , Bad 1 etasje, Badstue , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken/stue	Teknisk rom
2 Etasje	0	0	0		
Sum	81	80	1		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

2 etasje er ikke måleverdi. Gulvarealet i 2 etasje er på ca 15 m² og blir brukt til soverom/lager. Ut over denne kommentaren så er ikke areal eller rom nevnt i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er lager ny terrasse med levegger og det er montert nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	15	0	15		Bod
Sum	15	0	15		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3822 NISSEDAL	36	25		0	1899.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solheia 11

Hjemmelshaver
Eckholdt Fjellsprengning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hyttefelt - Solheia Hyttefelt i Nissedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge eier på 1800 m² og fremstår som velegnet til formålet.
Tomten har gode solforhold og fint utsyn.
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gruslagte arealer og ut over dette er det noe naturtomt.
Det er gruslagt innkjørsel/plass foran hytten, dette gir eiendommen gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hytte med 1 etasje og 2 etasje. 2 etasje er ikke måleverdig men praktisk til sitt bruk.
Det er ut fra 1 etasje er det totalt terrasser på ca 99 m², hvor av ca 25 m² er overbygd. Herunder ca 6 m² som danner et praktisk inngangsparti.

Det er også ført opp bod på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2023	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ingen	4	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	06.03.2023	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Tilstandsrapport	21.09.2021	Tilstandsrapport utført av Ramberg Takst.	Ingen	16	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Infoland.no	06.03.2023	Ambita	Ingen	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VB2755

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

Stedsnavn: Gautefall

Overskrift: Meget tiltalende hytte med stor terrasse, fantastisk utsikt og svært god beliggenhet. Peis, badstue, hems og 3 soverom.

Tekst til Finn-annonse (maks 800 tegn)

Solheia 11 er en meget tiltalende hytte i tradisjonell stil med torvtak, mørkbeisede vegger og terrasse på nesten 100 kvm. Beliggenheten er en fritidsdrøm – midt i vakker natur med fantastisk utsikt, gode solforhold og bilvei helt frem. Hytta ligger også under kvarteret fra et av Telemarks største skisentre og det er rikelig med turmuligheter sommer som vinter. Tomten har ellers fine parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass.

Innvendig byr hytta på en sjarmerende atmosfære med gulv i tre og skifer, rundtømmerpanel på vegger og sprossekledde vinduer. Stuen har ekstra takhøyde, skiferkledd peis og åpen løsning til kjøkken fra 2022. Badstue ligger tilknyttet et bad med dusjkabinett. Videre har hytta en koselig entré, tre soverom og en fin hems. To romslige uteboder gir ekstra lagringsplass.

Beliggenhet

Hytta er en del av det regulerte Solheia Hyttefelt som ligger i naturskjønne omgivelser mellom Treungen og Gautefall i Nissedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Hytta ligger under kvarteret med bil fra et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Det er også kort vei til Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et flust av bekker og elver.

Turmulighetene til fots er mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper. Kommunen byr i tillegg på flotte strender og koselige badevann. Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta, ett minutts kjøring fra Treungen sentrum.

Sommarsletta har en idyllisk beliggenhet og gode muligheter for sommeraktiviteter. I Ilekleiv og Eikholm ligger flotte Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte 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.

Kort fortalt

- Tiltalende hytte i tradisjonell stil.
- Flott beliggenhet, vakker utsikt.
- Under 15 min å kjøre til skisenter.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Delvis overbygd 99 kvm terrasse.
- Terrassen ble renovert i 2022.
- Koselig entré med skifer på gulv.
- Stor stue har ekstra takhøyde.
- Skiferkledd peis med innsats.
- Hvit kjøkkeninnredning fra 2022.
- Trapp fra kjøkken opp til hems.
- Hems har gulvareal på 15 kvm.
- Bad er utstyrt med dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin i bad.
- Badstue med ovn og benker.
- Tre soverom i egen del av hytta.
- Utebod fra 2017 på 15 kvm.
- Utebod i tilknytning til inngang.

Uteområde

Hytta har en stor, godt utformet tomt på over 1,8 mål med nydelig beliggenhet mellom Treungen og Gautefall. Hytta er en del av det regulerte Solheia Hyttefelt med bilvei helt frem, gode solforhold og nydelig, vidstrakt utsikt til majestetisk, norsk natur.

I forkant av hytta er det god plass til parkering på gruslagt innkjøring og gårdsplass. For øvrig består utearealene av sjarmerende naturtomt, noe plenareal og en egen plass for bålpanne. I enden av gårdsplassen ble det i 2017 oppført en romslig utebod.

I bakkant av hytta ligger terrassen som ble renovert i 2022. Terrassen strekker seg langs to sider av hytta og er på fantastiske 99 kvm, noe som gir rikelig med plass til møblering i flere soner. I den ene enden av terrassen er det en overbygd og godt skjermet del som er velegnet for f.eks jacuzzi. Hytta har også et overbygd inngangsparti som med 6 kvm gulvareal er en perfekt plass for et kafésett.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen gruset gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Planløsning
1. etasje: Entré/gang, bad, badstue, gang, 3 soverom og kjøkken/stue.
Hems: Gulvareal på ca. 15 kvm og lav takhøyde.

Entré
Hytta har et meget trivelig inngangsparti med gresskledd overbygg, tilknyttet utebod og adkomstterrasse på 6 kvm. Vel inn blir du møtt av en entré med skifer på gulv, rundtømmerpanel på vegger og hvit inngangsdør med glassfelt. Her er det montert en praktisk knaggrekke rett innenfor døren og rommet har plass til oppbevaringsmøbel.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og har trivelig innredning fra 2022. Innredningen har hvite, profilerte fronter, benkebelysning og benkeplate med enkel oppvaskkum. I kjøkkeninnredningen er det avsatt plass til hvitevarer og det er montert ventilator over kokesonen. Vindu over benken gir en lys, hyggelig arbeidsflate.

Stue
Stuen er et flott rom, hvor kombinasjonen av parkettgulv, rundtømmerpanel på vegger, sprossekledde vinduer og ekstra takhøyde gir rommet både en tradisjonell stil og samtidig luftig atmosfære.

Vindusflater på to sider ivaretar lys og utsikt, og det er utgang til stor terrasse der utsikten kan nytes til fulle. Stuen er også utstyrt med massiv, steinkledd peis som gir et herlig blikkfang, bidrar til den deilige hyttestemningen og i tillegg gir lun varme på kalde vinterkvelder.

Bad/wc/vaskerom
Badet har flislagt gulv, vegger med hvite plater og brystningspanel, samt elektrisk avtrekk i vegg. Innredningen er hvit med glatte fronter, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Badet har i tillegg toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badstue
Innenfor badet har hytta en badstue – et kjærkomment rom etter en lang dag ute i vinterkulda. Badstuen er i tradisjonell stil med panelte overflater, plassbygde benker, belysning og elektrisk badstueovn.

Soverom og garderobe
Hytta har tre koselige soverom, som alle ligger i den ene enden av hytta tilknyttet en egen gang. Hytta har også trapp opp fra stue og kjøkken til en trivelig hems med skråhimling, vindu på endeveggen og gulvareal på 15 kvm. Lagringsplass er i en utebod i tilknytning til inngangspartiet og en stor, frittstående utebod på 15 kvm som ble oppført i 2017.

Oppvarming - Teknisk

Hytta er elektrisk oppvarmet med panelovner. I tillegg er det murt peis med innsats i stuen. Ventilasjonen er naturlig med veggventiler, supplert med mekanisk ventilasjon. Sikringsskap utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereder er på ca 200 liter.

Utskriftsdato: 06.03.2023

Eiendomskart for eiendom 3822 - 36/25//

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 899,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6539102,15	**Øst**	474284,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6539122,81	474266,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,43	
2	6539107,59	474263,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,39	
3	6539067,7	474270,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,41	
4	6539088,46	474304,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,17	
5	6539106,63	474306,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,24	
6	6539131,13	474299,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,39	

Nissedal kommune

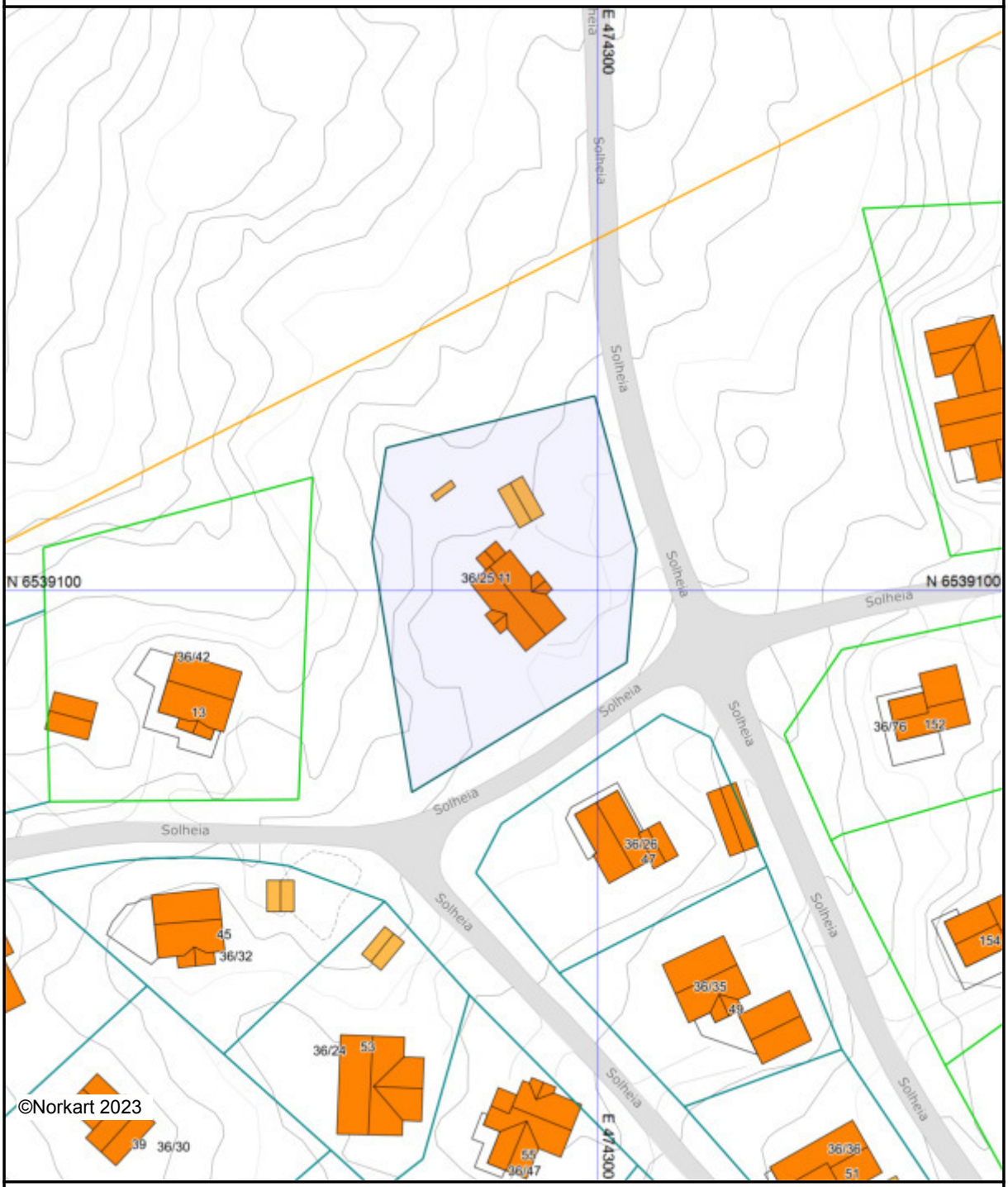
Grunnkart

Eiendom: 36/25
Adresse: Solheia 11
Dato: 06.03.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

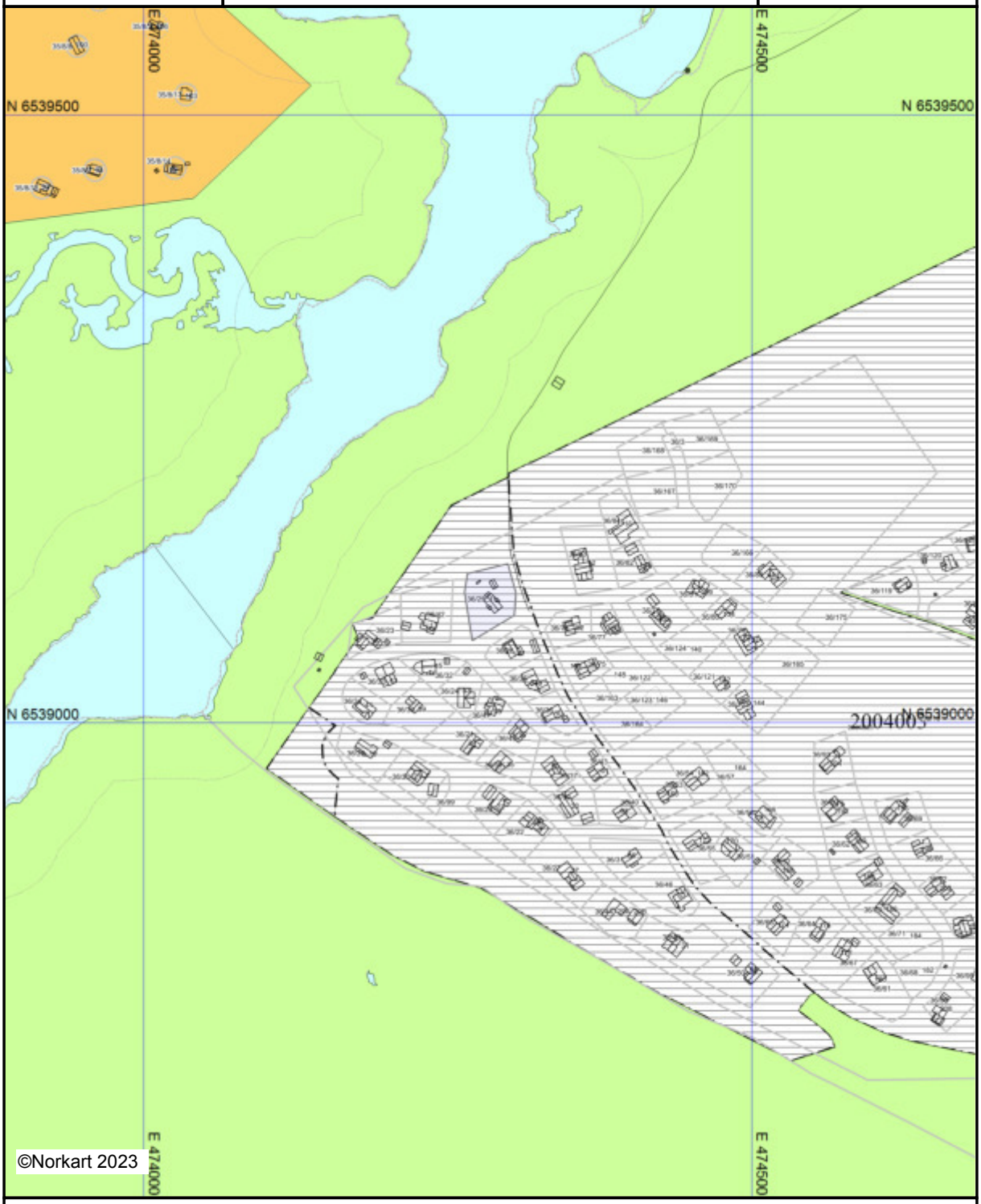
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/25
Adresse: Solheia 11
Utskriftsdato: 06.03.2023
Målestokk: 1:5000

N

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

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20

Fritidsbustader - noverande

Fritidsbusetnad - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR-areal - noverande

LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Angitt omsynsone

Angitt omsynsone

Bandlegging etter lov om naturvern - noverar

Bandlegging etter lov om naturvern - noverar

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framl

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Angitt omsynsgrense

Omsynssonegrense

Bandleggingsgrense

Bandleggingsgrense

Detaljeringsgrense

Detaljeringsgrense

Forbodsgrense vassdrag

Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Grense for arealføremål

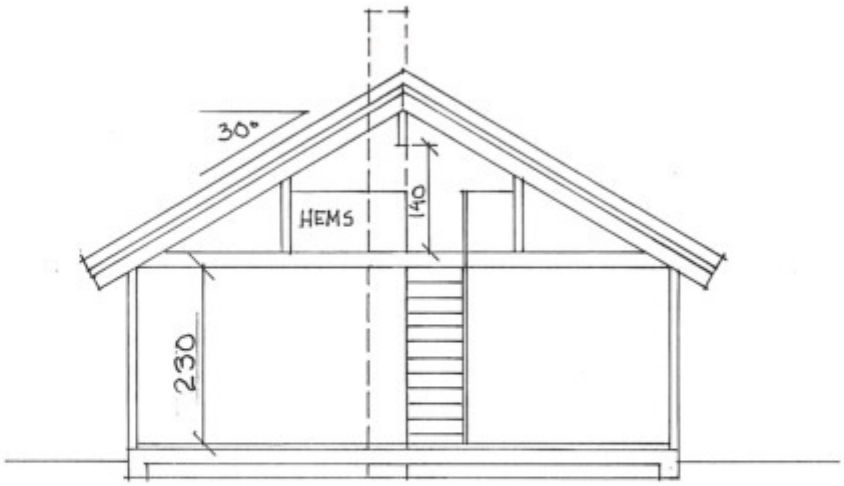
Tilkomstveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

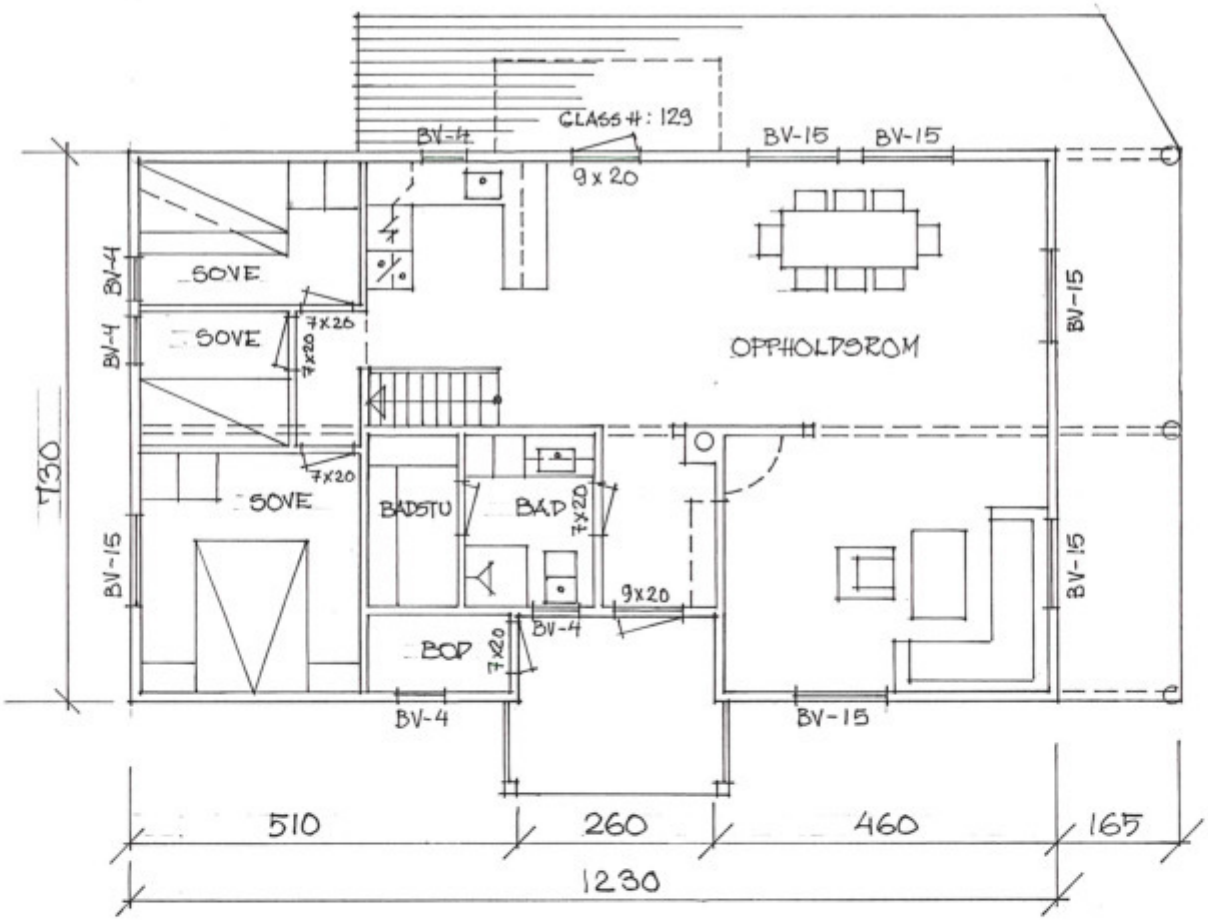
Abc Påskrift områdenamn

Abc Påskrift områdenamn

Vedlegg 8



SNITT



BV-4 = 6x11
BV-15 = 11x11

KORRIGERT 26.02.99

TOMT NR. 2, SOLHEIA HYTTEFELT, HEIMDAL, TREUNGEN
TILTAKSHAVER: ODD HOLUM PLAN OG SNITT M=1:100
02.02.1999 BJØRN HANSEN/NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

Vedlegg 9

FASADE MOT SØR-ØST

INNGANGSFASADE MOT NORD-VEST

KORRIGERT 26.02.99

TOMT NR. 2, SOLHEIA HYTTEFELT, HEIMDAL, TREUNGEN
TILTAKSHAVER: ODD HOLUM FASADER M=1:100
02.02.1999 BJØRN HANSEN / NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

Vedlegg 10

FASADE MOT NORD-ØST

FASADE MOT SØR-VEST

KORRIGERT 26.02.99

TOMT NR. 2, SOLHEIA HYTTEFELT, HEIMDAL, TREUNGEN
TILTAKSHAVER: ODD HOLUM FASADER M=1:100
02.02.1999 BJØRN HANSEN/ NÆRESTØ ARKITEKTKONTOR AS

REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIA HYTTEGREND.
OLAV 0. SØNDERLAND - TREUNGEN.

REGULERINGSFØRESEGNER FOR HYTTEREGULERINGSPLAN AV 14.05.1997.
REVIDERT I FORMANNSKAPSSAK 083/17 DEN 22.06.2017.

1. GENERELT.

1.1 Desse reguleringsføresegnene gjeld for det område som er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

1.2 Innafor dette planområde skal areala nyttast til desse føremåla, jfr. pgr. 25 i plan- og bygningslova:

Trafikkområde:	Køyreveg, - skogsbilveg klasse 3. Privat veg med bom. Køyrevegar - adkomstvegar. Parkeringsplassar.
Tekniske anlegg:	Brønnområde. Pumpestasjon. Infiltrasjonsområde. (Utanfor planområde). Felles grøfter for vatn, avløp og kablar for el., telefon og TV.
Marina- Småbåthavn:	Båthavn for robåtar og mindre motorbåtar til bruk i vassdraget.
Friområde:	Turvegar, rekreasjon og sport. Badedam og leikeområde.
Hytteområde- Hyttegrend:	Hyttebygging i tungrupper / grender med min. 8m. mellom bygningane. Hytteplassering er merka med nummerera ring.
Hytteområde- Enkelthytter:	Hyttebygging med bod og garasje. Hytteplassering er merka med nummerera ring.
Hytteområde- Utleigehytter:	Hyttebygging som enkelthytter. Hytteplassering er merka med nummerera ring.

2. FELLES FØRESEGNER.

2.1 Før ein kan sette i gang utbygging av eit område, skal det ligge føre ein utbyggingsplan som er godkjent av bygningsrådet.
Planen skal syne plassering av bygningar og hytter, høgder, takform (takvinkel) og materialbruk .
Dessutan skal planen syne tomtegrenser for hyttegrender og enkelt hytter, parkeringsplassar, interne vegar, sanitærsystem, kummar og infiltrasjonsanlegg, vassforsyning, friområde og andre fellesareal.

2.2 Hyttegrender eller grupper av hytter som heng naturleg saman, skal byggemeldast samla, og enkelthytter for seg. Saman med bygge- melding skal ein leggja ved målsatt situasjonskart i mål 1:1000.
Denne skal syne plassering av hytter og eit ekstra bygg , og korleis tomteområde skal utnyttast.
På kartet skal det teiknast inn tilkomst, gjesteparkering / bilplassar, plass for avfallsdunkar, forstøtningsmurar og andre inngrep i terrenget.

2.3 Utføring av hytter , ekstra bygg, taktekking, gesimshøgder og sokkelhøgder skal godkjennast av bygningsrådet.
Det vert synt til prg . 70 og 74 i Plan- og bygningslova.

2.4 Hytter skal ikkje vera større enn 200 kvm. inkl. overbygd terrasse. Det kan settast opp eit ekstra bygg, frittståande eller som mellombygg mellom to hytter eller del av ei hytte. Areal max 50 kvm.
Hytter og tilleggsbygg /ekstra bygg skal ha saltak med takvinkel min. 22 grader, max. 30 grader.
Mest alle hyttene vert bygd på fjell, difor må plasseringa av kvar hytte gjerast med varsemd slik at ein skader terrenget minst mogeleg ved sprenging og opparbeiding.

2.5 Det vert utarbeid fellesbestemmelsar for drift og vedlikehald av felles- anlegg, så som vegar, vannforsyning, sanitæranlegg, kabelanlegg og antenner. Hytteeigarane vert pålagt ansvar for dette, enten ved årleg avgift eller kostnadsfordeling. Desse avtalene skal vera tinglyst.

2.6 Det vert montera felles antennesystem, (Parabol etc.), i område ved utleigehytte nr. 21. Signala vert ført vidare til kvar hytte via kabel.

3. TRAFIKKOMRÅDE.

3.1 Adkomstvegen til område er privat skogsbilveg med bom. Hytteeigarane får nykel til bommen, men må betale årleg avgift til vedlikehald og brøyting.
Det vert bygd bilveg fram til alle hyttene som vil få eigen biloppstillings- plass eller garasje/carport. Det vert bygd felles parkeringsplassar i tilknytning til hovedveg.

3.2 Det vert avsett areal for adkomstvegar til Krosskleivdalen og til framtidig utvidingsområde.

4. TEKNISKE ANLEGG.

4.1 Det vert bora i fjell for vannforsyning. Brønnområde ligg i friområde mellom hytte nr. 2 og nr. 11. Område må sikrast.
Vatn vert ført fram til alle hyttene i felles grøfter for vatn, kloakk, el. og kabelanlegg.
For hytter der brønnpumpe ikkje når fram, må det byggast høgdebasseng m/ pumpeanlegg.
Der veg ikkje vert ført heilt inn til hytta vert det bora horisontale hol i fjellet for grøftene. Dette for å bevare landskapet og ikkje øydelegge fjellgrunnen.
Det skal takast omsyn til landskapet ved alle inngrep og hytte- plasseringar.

4.2 Pumpestasjon for kloakk vert lagt på lågaste punktet i område slik at det vert fall frå alle hytter til samlekum.
Kloakkvatn frå samlekummen vert pumpa herifrå til resipient/ infiltrasjonsområde som ligg utanfor planområde.

4.3 Trafostasjon vert lagt i eige hus ved hovedadkomstvegen og i samband hovedledningsnettet .
Det skal settast opp låg utebelysning for adkomstveger og sentrale fellesområde.
Belysningsplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

4.4 Lukka avfallskonteinerar vert plassert ved lagerbygg som vert anlagt ved hovedvegen.
Det er kommunal renovasjon i området.

5. FRIOMRÅDE.

5.1 Frioråde skal nyttast til rekreasjon, sport og turområde.
I friområde i ytterkanten av hytteområda vert anlagt ein badedam og plass for leikeapparater o.l. Badedammen må sikkrast forskriftsmessig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sørmegleren Kragerø

Oppdragsnr.
77230019

Selger 1 navn
Marius Eckholdt

Gateadresse
Solheia 11

Poststed	Postnr
Treungen	3855

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År	2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år	1
Antall måneder	3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 77230019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Laga ny terrasse

Arbeid utført av: Johan Brekka

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 77230019

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Trur ikke det foreligger ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 77230019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 77230019

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Eckholdt	cf4265ddd96e527a058ca95c906b19fe3684d43e	07.03.2023 16:57:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

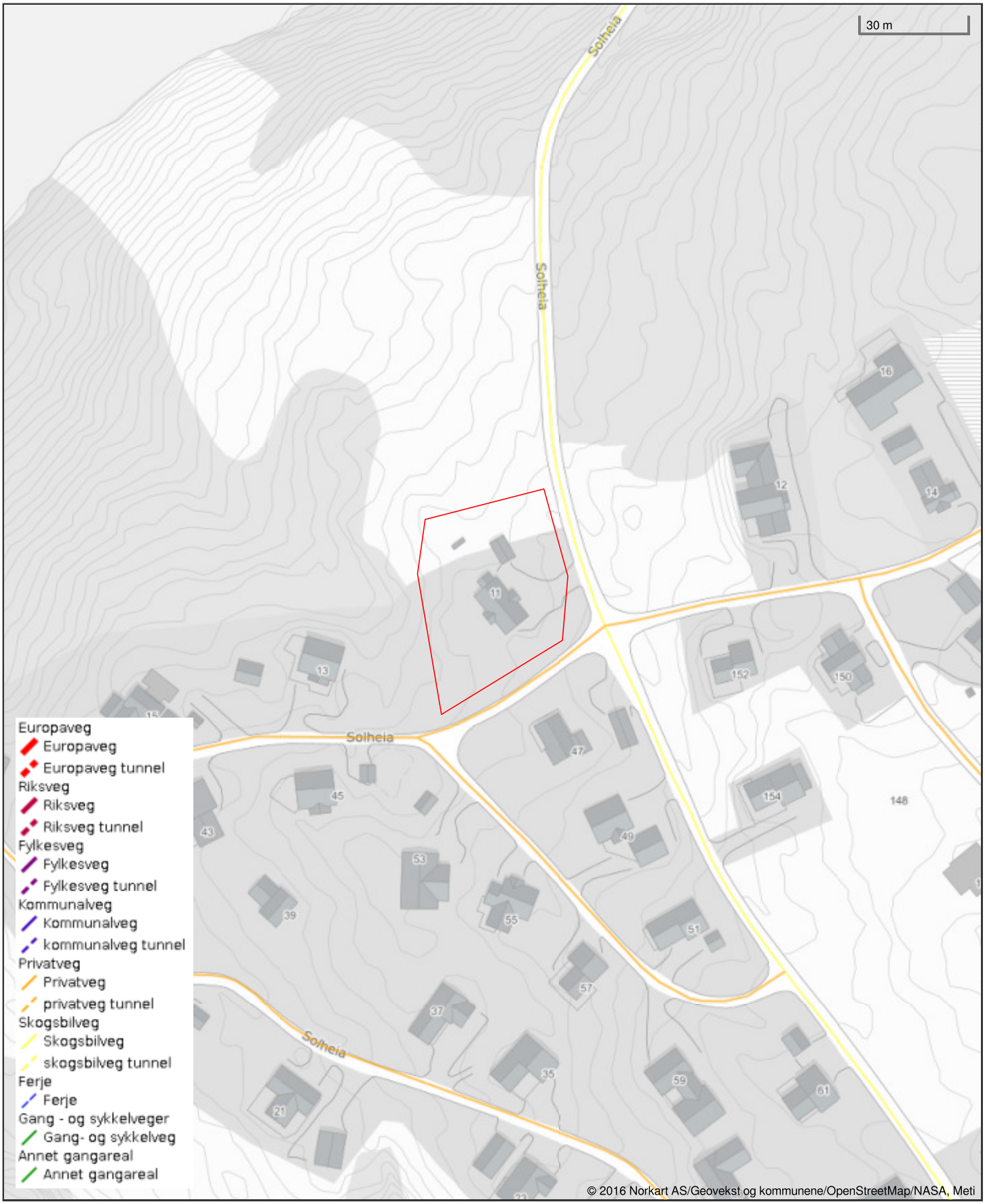
Document reference: 77230019

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

nets

Utskriftsdato: 06.03.2023

Vegstatuskart for eiendom 3822 - 36/25//



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | 94 25 46 52 | guro@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | **https://sormegleren.no/avdeling/Kragero**