

Bjønntjønn 217

Bjønntjønn / Gautefall



Prisantydning: **kr 2 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglaren.no



Koselig hytte over 2 plan med god standard, solrik terrasse, naturskjønn utsikt og stor parkering. 2 stuer og 4 soverom.

OMRÅDE

Bjønntjønn / Gautefall

ADRESSE

Bjønntjønn 217, 3855

TREUNGEN

Prisantydning

kr 2 900 000,-

Omkostninger: **kr 92 800,-**

Totalpris: **kr 2 992 800,-**

Kommunale avgifter: **kr 24 078,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 766,-**



BRA-i: 67 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 70 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2011

Soverom: 4

Rom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 623.6 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

BJØNNTJØNN 217

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 463 i Nissedal kommune.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Bad/vaskerom, soverom x 2, stue/kjøkken.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Loft på 37 kvm.: toalettrom, gang, soverom x 2.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Kragerø Takst AS den 05.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Fritidsbolig beliggende i hyttefelt på Bjønntjønn/Gautefall i Nissedal kommune. Tomten hytta er vendt mot sørvest og har fine sol og utsiktsforhold. Hytta er oppført i 2011 og har normal utførelse og standard og er i god stand med normal bruksslitasje. Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser, og bør gjøre seg kjent med denne rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3:

Ingen

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623.6 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta har høy og solrik plassering i et skrånende terreng med naturskjønn utsikt. Tomten er på 624 kvm og består av gruset gårdsplass, skogsterreng og en etablert uteplass, perfekt for bålpanne. Utenfor hytta er det terrasse på ca. 32 kvm, som strekker seg langs hytteveggene mot sør og vest. Den sørvendte delen er overbygd og innbyr til sosiale sammenkomster, så vel som avslapning. Belysning er montert for stemming langt inn i sene kveldstimer.

Beliggenhet

Hytta ligger i idylliske omgivelser ved Bjønntjønn, i underkant av en mil fra Treungen i Nissedal kommune. Kommunen byr på vakker natur så langt øyet kan se og meget gode turmuligheter som kan benyttes gjennom hele året. Her finnes 1750 større og mindre vann og innsjøer, og med fiskekort har du tilgang til 22 fiskevann med tilhørende båt og gapahuker.

Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned. En kort kjøretur på ca. 7 minutter unna ligger 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.

Om sommeren kan kommunen friste med flere flotte strender og koselige badevann. Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta like utenfor Treungen sentrum. I Ileklev og Eikholm ligger flotte Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på 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.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kragerø Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående villmarkspanel/tømmermannskledning. Takstoler av A-takstoler med

lastoverføring på yttervegger. Taket er konstruert med fullisolert takkonstruksjon med luftespalte under takplater. Malte trevinduer med to lags glass. Malt hovedytterdør av tre og balkongdør av tre med innsatt isolérglass. Malt ytterdør av tre til bod. Terrasse av impregnerert trelast. Rekkverk av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: Loftstue, wc-rom og 2 soverom.

Annet: Utebod.

Standard

Entré

Inngangspartiet ligger i tilknytning til gårdsplassen og terrassen, og er overbygd. Herfra er det dør inn til en bod, samt inn til en stor entré med god plass til å ta i mot gjester. Entreen har flislagt gulv, hvitmalt panelvegger og himling med downlights. Det er verdt å merke seg at gulvet har varme som tørker raskt opp etter vått yttertøy.

Stue/kjøkken

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og er et koselig allrom med lysinnslipp fra tre himmelretninger. Det er også dør ut til terrassen. Gulvet er i heltre furu, mens veggene har villmarkspanel malt i en kombinasjon av hvit og blå.

Den åpne romløsningen danner flere naturlige møbleringssoner og legger til rette for å være sosial, uansett om man lager mat, spiser, spiller spill eller ser på tv. Sentert i rommet er det en moderne peisovn som varmer godt på kjølige dager.

Kjøkkenet har takhøy og velutstyrt innredning med rammefronter i sort utførelse. Benkeplatene er i heltre og har nedfelt oppvaskkum, samt integrert koketopp med ventilator over. Det er også integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Loftstue

I andre etasje er det en romslig loftstue med sjarmerende skråtak. Loftstuen er utmerket for lek og moro blant de minste, og byr i tillegg på ekstra soveplasser. Gulvet er i heltre, veggene har panel og i himlingen er det downlights.

Bad/wc/vaskerom

Hytta har et fullverdig bad på hovedplan og toalettrom i andre etasje. Badet har flislagte overflater og er utstyrt med gulvvarme, toalett, hvit innredning og dusjhjørne. Innredningen består av et skuffemøblement med heldekkende servant og over er det speil. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Soverom og garderobe

Hytta har to gode soverom i hver etasje. Soverommene er relativt romslige og har like overflater som øvrige rom. Tre av soverommene vender mot nord, noe som gjør at de oppleves svale på sommeren. Det er lagringsplass i en utebod på ca. 3 kvm ved inngangspartiet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Parkering

Det er god plass til biler på egen gårdsplass rett utenfor inngangspartiet.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

Kort fortalt

- Stor hytte fra 2011 m/god standard.
- Høy, solrik tomt m/naturskjønn utsikt.
- Terrasse mot sør og vest.
- Gårdsplass ved inngangspartiet.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Koselig allrom med peisovn.
- Stilig, velutstyrt kjøkkeninnredning.
- Loftstue med god størrelse.
- Fullverdig bad og toalettrom.
- Opplegg for vaskesøyle.
- Fire gode soverom, 3 mot nord.
- Lagringsplass i utebod på ca. 3 kvm.

ENERGI

Oppvarming

Hytta har hovedsakelig elektrisk oppvarming, supplert med vedfyring. Det er gulvvarme i entré og på bad, stedvis plasserte panelovner og peisovn i stuen. Varmtvann er fra en 120 liters bereder. Videre er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler, avtrekk fra kjøkkenventilatoren og sikringssskap med automatsikringer.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 24 078

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann
- Avløp

Eiendomsskatt

Kr 1 766

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Finner ingen formuesverdi hos skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/38/463:

18.04.2011 - Dokumentnr: 304482 - Bestemmelse om bebyggelse

18.04.2011 - Dokumentnr: 304482 - Bestemmelse iflg. skjøte

Disposisjonsrett til fellesarealer mv

Bestemmelse om årlig fastavgift til gnr. 38 bnr. 5

Med flere bestemmelser

18.04.2011 - Dokumentnr: 304482 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4030 Gnr:38 Bnr:5

Bestemmelse om levering av strøm, snøbrøyting og vedlikehold av fellesarealer mv

18.04.2011 - Dokumentnr: 304482 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:38 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:38 Bnr:588

Disposisjonsrett til fellesarealer mv

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.08.2014. Ferdigattesten gjelder hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbustad - frittliggende og veg, tilhører reguleringsplan Bjonntjønn G/BNR 38/5, datert 06.12.12.

Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse - frittliggende

1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 - FF23, Totalt areal = 253,9 daa.

2) For fritidsbebyggelsen i FF16 og FF22 er maksimal utnyttelse BYA=25 %, i FF23 er maksimal utnyttelse BYA =30 % i henhold til TEK § 5-3.

3) For FF1-FF15 og FF17-21 skal hyttene plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget.

En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng, jf vedlagte koordinatliste. Kommunen kan godkjenne

nødvendige tilpassinger. Tillatt bebygd areal er BYA=250 m2 pr tomt. Der terrenget tillater det, og der

kommunen etter ei samla vurdering der nabouttaler skal vektlegges vesentlig, finner å kunne tillate det, kan tomten bebygges med inntil 3 bygg. Disse kan være 1) fritidsbolig (inntil 200 m2 BRA), 2) anneksgarasje (inntil 50 m2 BRA) og 3) bod/uthus/ annen uisolert bygning (inntil 20 m2 BRA). Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.

4) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende tak-materiale tillates ikke.

5) Maksimal synlig høgde på grunnmur skal være maks 1 meter.

6) For nye fritidsboliger er tillatt høyde inntil 7 meter. Høyda måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Pulttak skal ligge i hellningsgradintervall 18 - 38 grader.

7) For nye fritidsboliger er tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) inntil 3,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.

8) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.

9) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan - og bygningsloven.

Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

10) Byggegrense til RV 358, senter vei, er regulert til er 30 m.

Byggegrense til senter vei hovedvei innenfor området er 8 meter, for stikkveier er byggegrense 6 meter.

Byggegrense er vist i plankartet.

Byggegrense til Bjøntjønn for FF 20 og FF 21 er 25 m. For eksisterende hytte i felt FF 21 går byggegrensen langs hyttas yttervegg mot Bjøntjønn.

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.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 900 000

Totalpris

Kr 2 992 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 72 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 92 800,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS' hjemmeside www.sormegleren.no/77240062. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 3,25 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 140 500,00,- inkl. mva.

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

Selger

Beate Hvam-Laheld

Kjetil Axelsen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

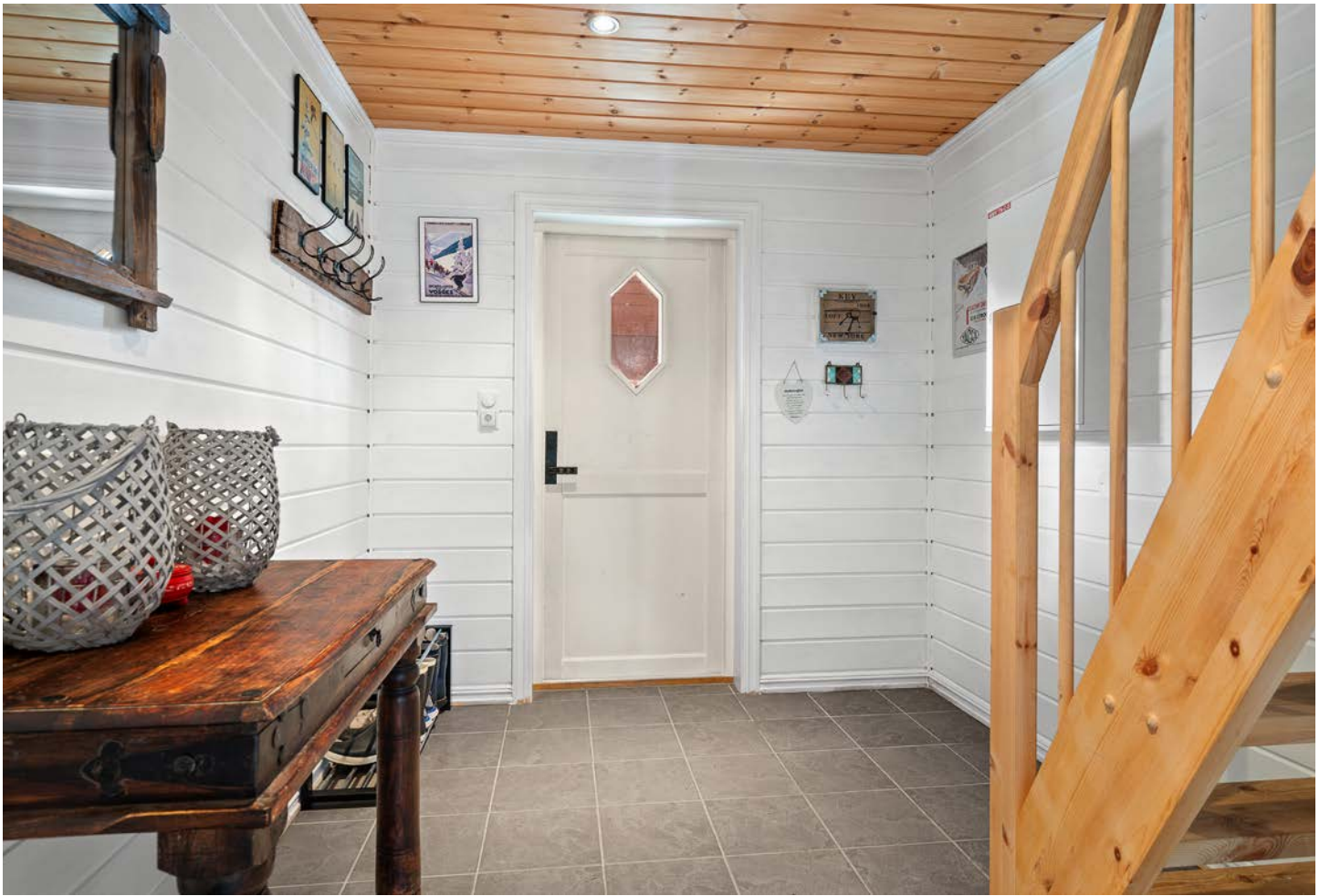
Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

09.08.2024



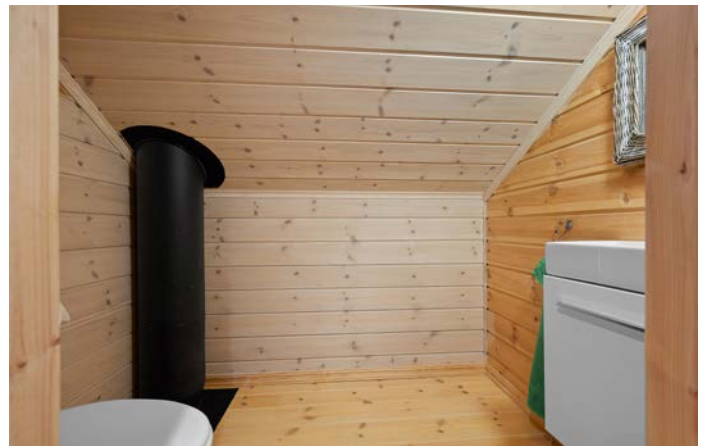














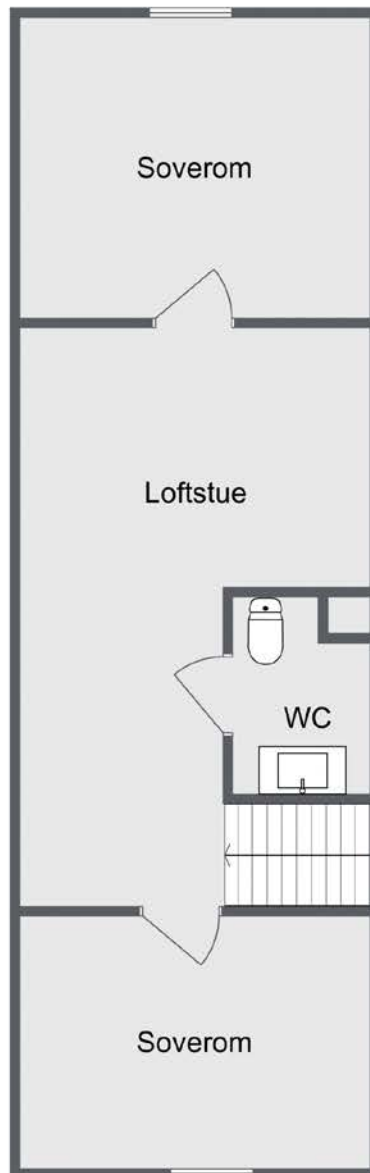
Bjønntjønn 217

1. Etasje



Bjønntjønn 217

2. Etasje





Nabolagsprofil

Bjønntjønn 217

Høyde over havet

398 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 55 min	🚗
🚗 Bjønntjenn Linje 602	11 min	🚶 0.8 km
🚗 Fugleli Linje 602	17 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 15 min	🚗
Porsgrunn	1 t 27 min	🚗
Skien	1 t 30 min	🚗
Arendal	1 t 32 min	🚗
Oslo	3 t 16 min	🚗

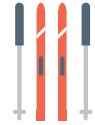
Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	9 min	🚗
🚗 Treungen Supercharger	10 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 148 m



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 8 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	9 min	🚗
Gautefall Akebakke	9 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	21 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	29 min	🚗

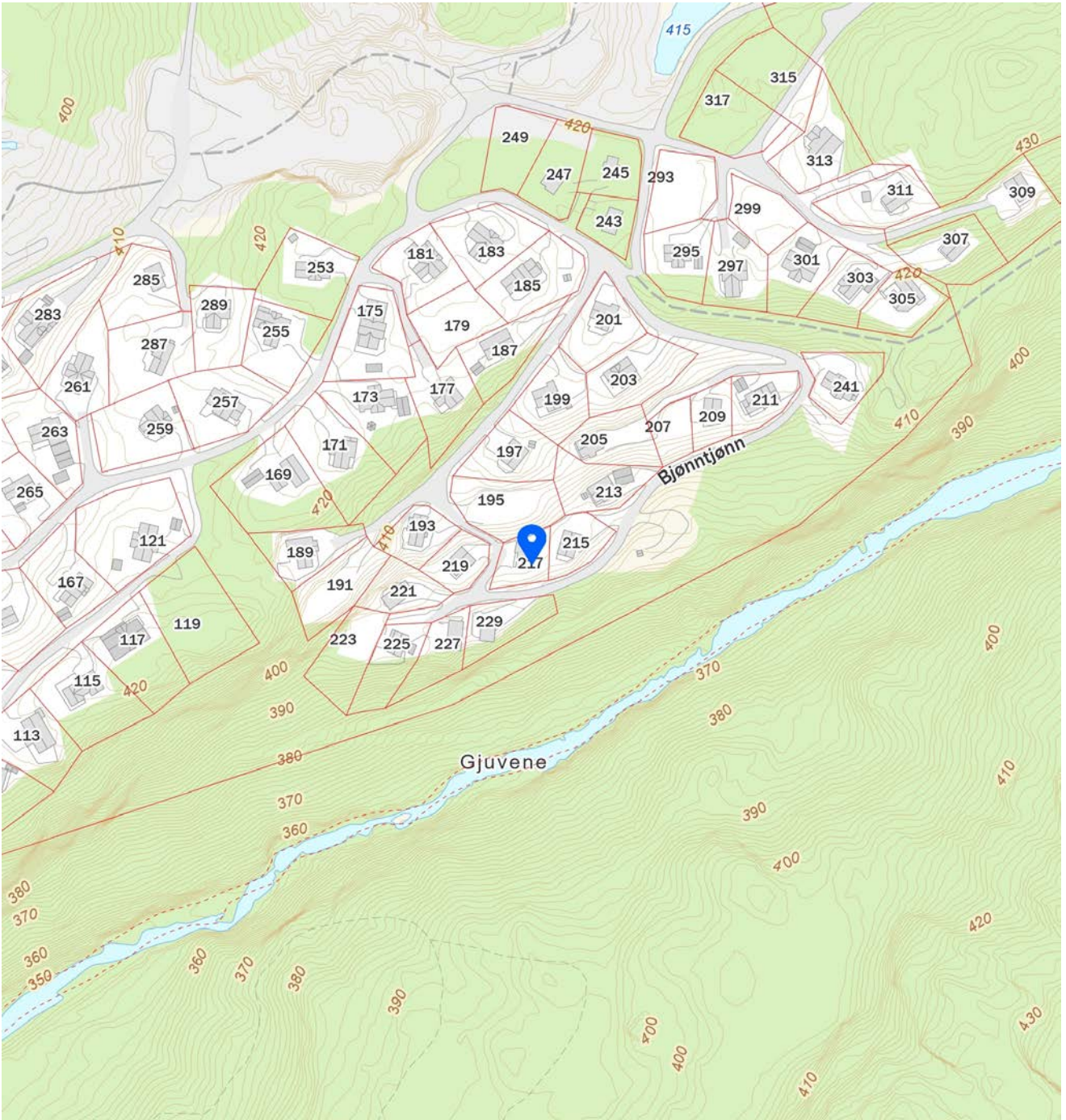
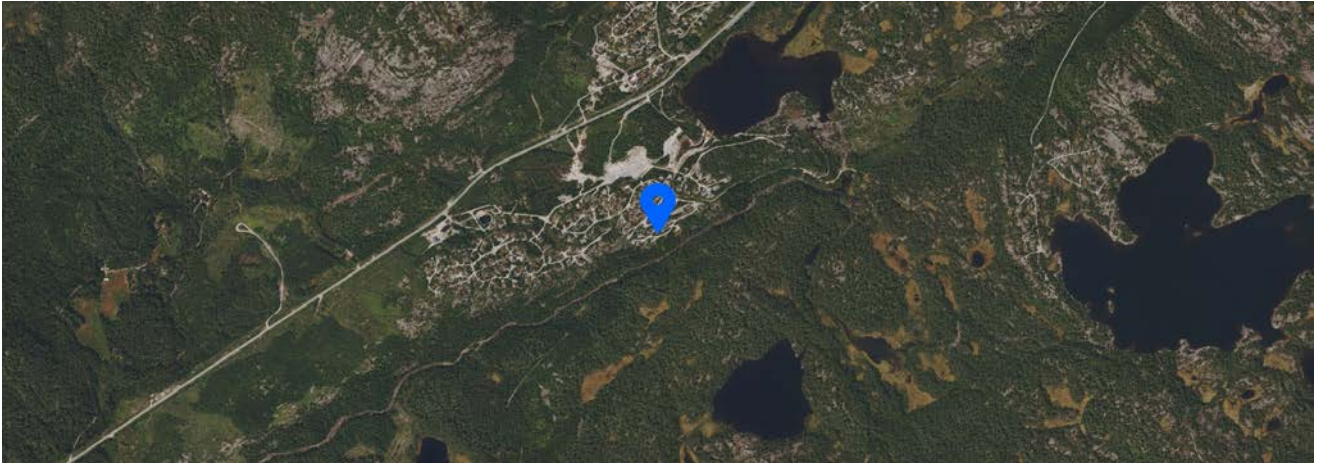
Sport

🏀 Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	11 min	🚗 9.1 km
🏀 Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	12 min	🚗 9 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	10 min	🚗 8.6 km
Spar Treungen Post i butikk	11 min	🚗 8.8 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjønntjønn 217, 3855 TREUNGEN

 NISSEDAL kommune

 # gnr. 38, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 05.07.2024

Oppdragsnr.: 12441-1908

Referansenummer: DN1987

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende i hyttefelt på Bjønntjønn/Gautefall i Nissedal kommune. Tomten hytta er vendt mot sørvest og har fine sol og utsiktsforhold. Hytta er oppført i 2011 og har normal utførelse og standard og er i god stand med normal bruksslitasje. Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser, og bør gjøre seg kjent med denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående villmarkspanel/tømmermannskledning. Takstoler av A-takstoler med lastoverføring på yttervegger.
Taket er konstruert med fullisolert takkonstruksjon med luftespalte under takplater. Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er produsert i 2011. Malt hovedytterdør av tre. Balkongdør av tre med innsatt isolérglass. Malt ytterdør av tre til bod. Terrasse av impregnert trelast. Rekkverk av tre. Rekkverk trenger skraping og maling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og heltré furu. Vegger har overflater av trépanel. Himlinger har overflater av trépanel. Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn. Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster. Pipe av isolert stål. Pipa har ikke feieluke, det feies direkte ned i ildsted. Vedovn av moderne type med normal god virkningsgrad. Trapp fra første til ikke målbart loft av tre. Fyllingsdører av heltré med bruksslitasje. Dørene er ubehandlet og sannsynligvis fra byggeår.

Det er noen spor etter maur i forbindelse med vårløsning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad og vaskerom med flis på gulv/vegg, og ubehandlet trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket håndvask med speil og skuffer, dusjnise med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin. Fliser på vegg. Trepanel i tak/himling. Overflater på gulv av flis med varmekabler. Gulvet har for lite fall til sluk, og har tett oppkant rundt dusjnise langs gulv. Sluk av plast, membran sannsynligvis av smøremembran. Det er mulig å observere membranen i sluk.

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjnise/vegg og opplegg til tørketrommel og vaskemaskin. Badet har naturlig avtrekk og friskluft fra spalte i dør. Det anbefales å montere mekanisk vifte. Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har slette innrammede og malte fronter, benkeplate av heltré. Kjøkkenet har helintegrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med gulvmontert klosett og håndvask. Det kan vurderes bedre ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast, rør i rør system. Rørskap er tilgjengelig i bad/vaskerom. Stoppekran er tilgjengelig i rørskap. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i hytta. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad. Varmtvannsbereeder, 120 liter fra byggeår. Berederen er fra byggeår. Det er montert vannstoppesystem i benk. Undersøkelse av elektrisk anlegg. Anlegget er originalt fra byggeår. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Hytta er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.
Grunnmursegmenter og støpt plate av betong på grunn av sprengsteinsfylling og grus.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

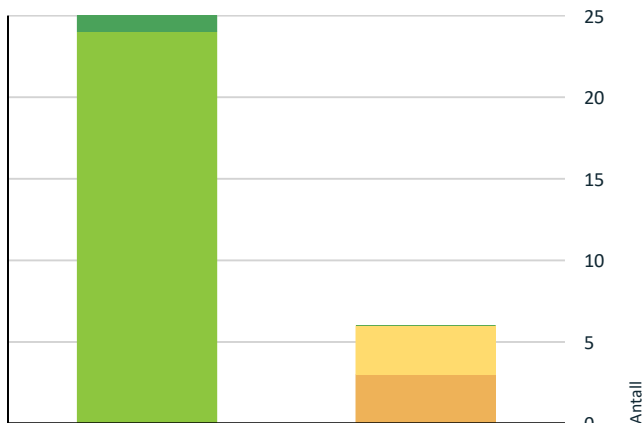
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

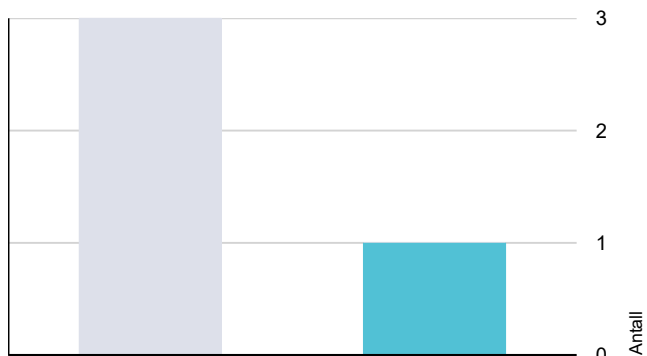
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Anslått på bakgrunn av observasjoner og tilgjengelig informasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående villmarkspanel/tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler av A-takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket er konstruert med fullisolert takkonstruksjon med luftespalte under takplater.



Luftespalte.

Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er produsert i 2011.

Dører

Malt hovedytterdør av tre.
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass.
Malt ytterdør av tre til bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trelast.
Rekkverk av tre.
Rekkverk trenger skraping og maling.



Påbegynt skrapejobb.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av flis og heltré furu.
Vegger har overflater av trépanel.
Himlinger har overflater av trépanel.



Løse fuger.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.

📍 TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. En radonmåling må utføres i vintermånedene skal gå over to måneder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av isolert stål. Pipa har ikke feiluke, det feies direkte ned i ildsted.
Vedovn av moderne type med normal god virkningsgrad.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra første til ikke målbart loft av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Dette er en normalt akseptabel trapp til loftsetasjer i fritidsbolig som ikke oppfyller forskriftskrav.



Trapp til loft

📍 TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré med bruksslitasje.

Dørene er ubehandlet og sannsynligvis fra byggeår.

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Det er noen spor etter maur i forbindelse med vårløsning.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad og vaskerom med flis på gulv/vegg, og ubehandlet trepanel i himling.

Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket håndvask med speil og skuffer, dusjnische med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Trepanel i tak/himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Gulvet har for lite fall til sluk, og har tett oppkant rundt dusjnise langs gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å fjerne silikon langs gulv ved dusjnise.



Dusjnise/oppkant

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, membran sannsynligvis av smøremembran.
Det er mulig å observere membranen i sluk.



Sluk/membran

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjnise/vegg og opplegg til tørketrommel og vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og friskluft fra spalte i dør. Det anbefales å montere mekanisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har slette innrammede og malte fronter, benkeplate av heltré. Kjøkkenet har helintegreerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Wc rom med gulvmontert klosett og håndvask.
Det kan vurderes bedre ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørskap er tilgjengelig i bad/vaskerom.
Stoppekran er tilgjengelig i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i hytta.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken. Friskluft via ventiler og spalteåpning i dør til bad.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 120 liter fra byggeår.
Berederen er fra byggeår.
Det er montert vannstoppesystem i benk.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

- 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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler er ikke funksjon testet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Hytta er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursegmenter og støpt plate av betong på grunn av sprengsteinsfylling og grus.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

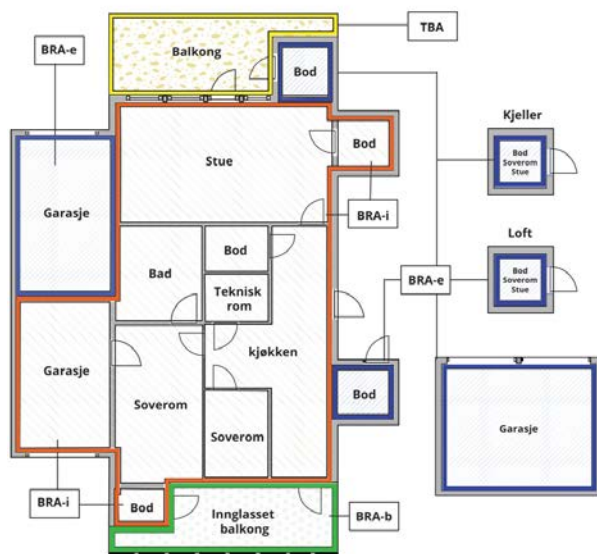
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	67	3		70	32		70
Loft							
SUM	67	3			32		70
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod	
Loft	Toalettrom , Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Hytta har loft på 37m², loftet er ikke målbart, og inneholder toalettrom, to soverom og gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	67	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	38	463		0	623.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjønntjønn 217

Hjemmelshaver

Hvam-Laheld Beate, Axelsen Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er anlagt i småkupert fjellterreng på Gautefallheia i Nissedal kommune. Tomten er flatlendt med gode sol og utsiktsforhold, og har nærhet til turområder og skianlegg.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat vei 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 er regulert til fritidsformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gatetun og består av kupert naturtomt med spredt vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboken. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyste rettigheter som har betydning for bruk av eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 120 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN1987>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bjønntjønn 217, 3855 TREUNGEN

07 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjønntjønn 217

Postadresse

Bjønntjønn 217

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Dette er en fritidsbolig

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Hvam-Laheld, Beate

Medselger

Axelsen, Kjetil

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På våren har det av og til kommet maur på kjøkkenet. Har lagt ut maur pulver kjøpt på butikken og da har disse forsvunnet.

Boligselgerforsikring



**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93903805

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Hvam-laheld, Beate Christina	2024-08-07	Axelsen, Kjetil	2024-08-07
Identification		Identification	
 Hvam-laheld, Beate Christina		 Axelsen, Kjetil	



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

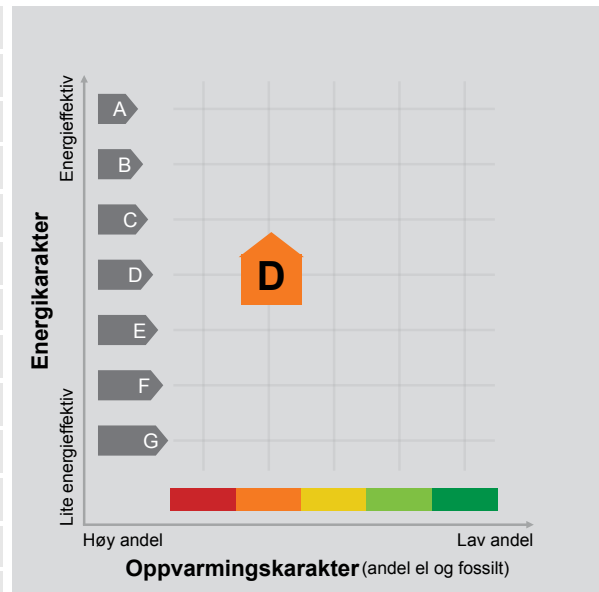
Egenerklærings skjema

Signed by:

Hvam-laheld, Beate Christina	07/08-2024	BANKID
Axelsen, Kjetil	14:05:21	BANKID_MOBIL
	07/08-2024	E
	14:45:47	

ENERGIATTEST

Adresse	Bjøntjønn 217
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300229676
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5339
Dato	07.08.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning av strømløst ventilasjonsanlegg

- Luft kort og effektivt

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjønntjønn 217
Postnummer: 3855
Sted: TREUNGEN
Kommune: Nissedal
Bolignummer: H0101
Dato: 07.08.2024 8:28:39
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5339

Kommunennummer: 4030
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 463
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300229676

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

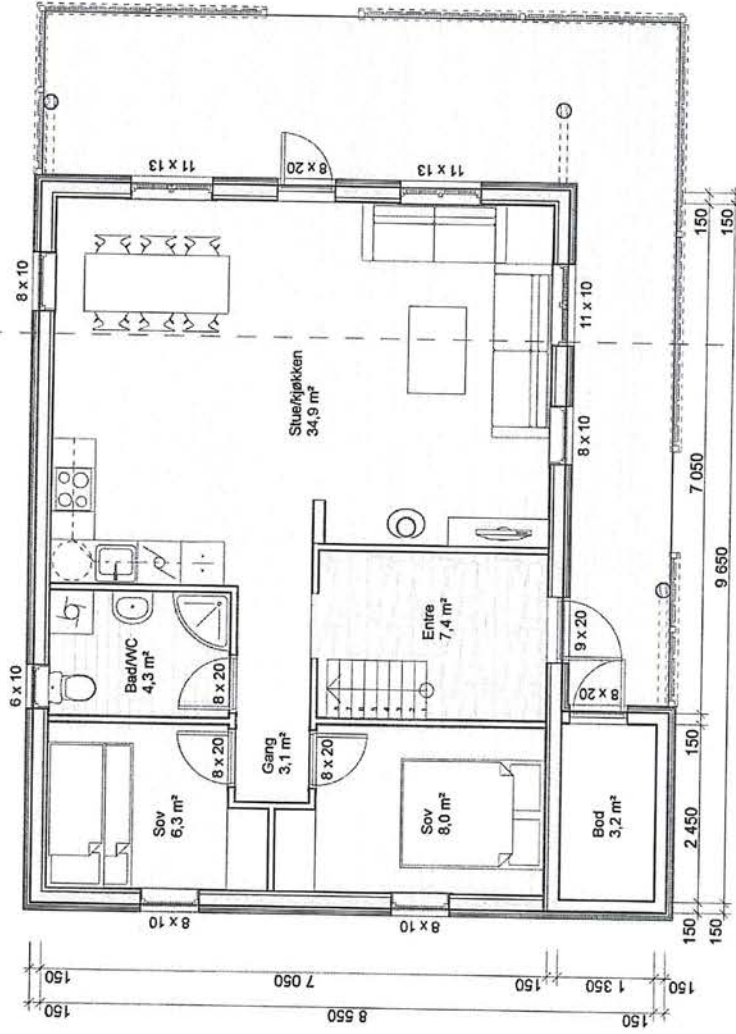
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



BRA T-BRA BYA BTA
65,9 m² 78,1 m² 86,1 m² 81,0 m²

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID

20 MAI 2011

Peter Holtsen
Peter Holtsen - Avd.ing.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Lars Altrichter

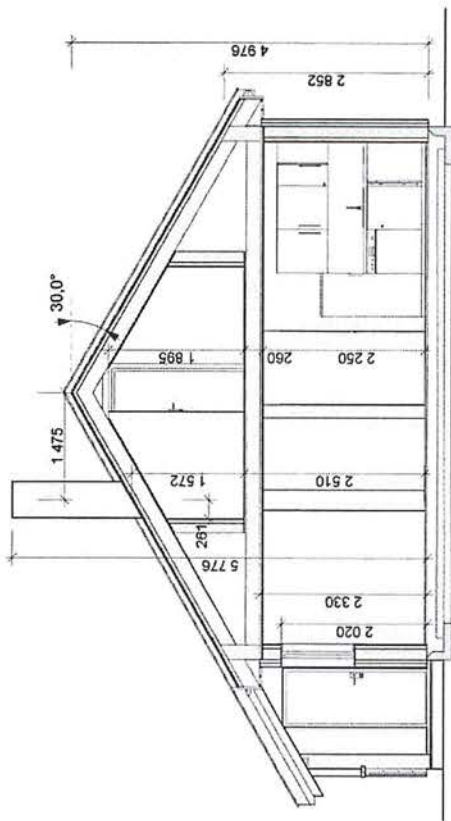
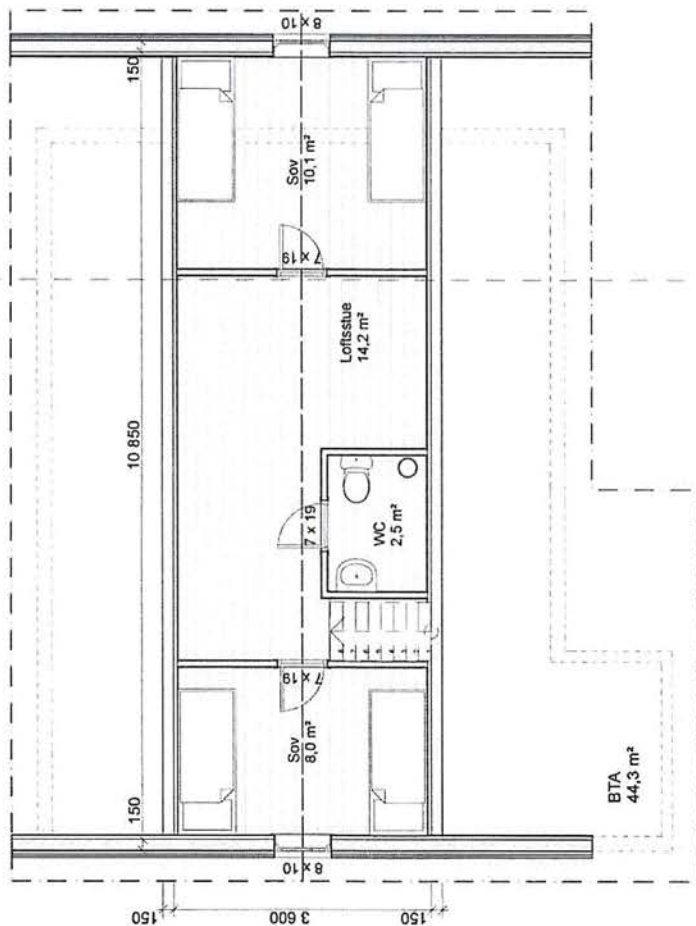
Adr

Asla Hestensvei 3
0898 Oslo
Tlf: 22 63 500
www.familiehytta.no

Familiehytta
SINTEBYGGERI

FH81 FURUTANGEN JUBILEUM

	Tegn. TM	Gnr./bnr.: 38/463	Dato: 19.04.2011	Følg: ARK
	Saksbeh. <i>g</i>	Tomt 12.1, Veslegrenda	Tegningsnr.: A-101	Rev. A
A.	Arbeidsgrunnen	Nissedal kommune	Målestokk	m m
Rev. Dato	Rev. grøtler	Plan 1 etasje	1:100	



PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITELSEID
20 MAI 2011
Peter Holtskan
Peter Holtskan - Avd.ing.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Lars Altrichter

Familiehytta
Ett hjem for alle sammen med deg

Adr
Aasia Hønsteensvei 3
0986 Oslo
Tlf: 22 63 500
www.familiehytta.no

FH81 FURUTANGEN JUBILEUM

Gnr./bnr.: 38/463 Tomt 121, Veslegrenda Nissedal kommune		Dato: 19.04.2011		Fag: ARK	
Plan 2 etasje og snitt A		Tegningsnr.: A-102		Rev. A	
Tegn. T.M. Skjsh. [Signature]		Målestokk		m/m	
Kont. [Signature]		1:100			
Rev. [Signature]		Kont. [Signature]			
A. 27.04.2011		Arbetstegninger			
Rev. [Signature]		Rev. gjelder			
OS.		Tegn. [Signature]			

tk




Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova av 27. juni 2008 § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1

Eigedomsopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
38	463			Nissedal kommune
Eigedom/adresse				
Bjønntjønn tomt 121, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak			
Hytte			
Tiltakshavar	Adresse	Poststad	
Lars Altrichter	Grevefaret 6	3280 TJODALYNG	
Ansvarleg søker	Adresse	Poststad	
ProsjektConsult AS	Aasta Hansteensvei 3	0988 OSLO	
Byggeløyve gitt av		Vedtaks dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		20.5.2014	116/11
Ferdigattest gitt av		Vedtaks dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		28.08.2014	288/14

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
Treungen	28.08.2014	2011/667-11
Stempel/underskrift		
 Birger Heimdal Byggesaksbehandlar		
NISSEDAL/KVITeseid KOMMUNE PLANKONTORET		



Nissedal kommune

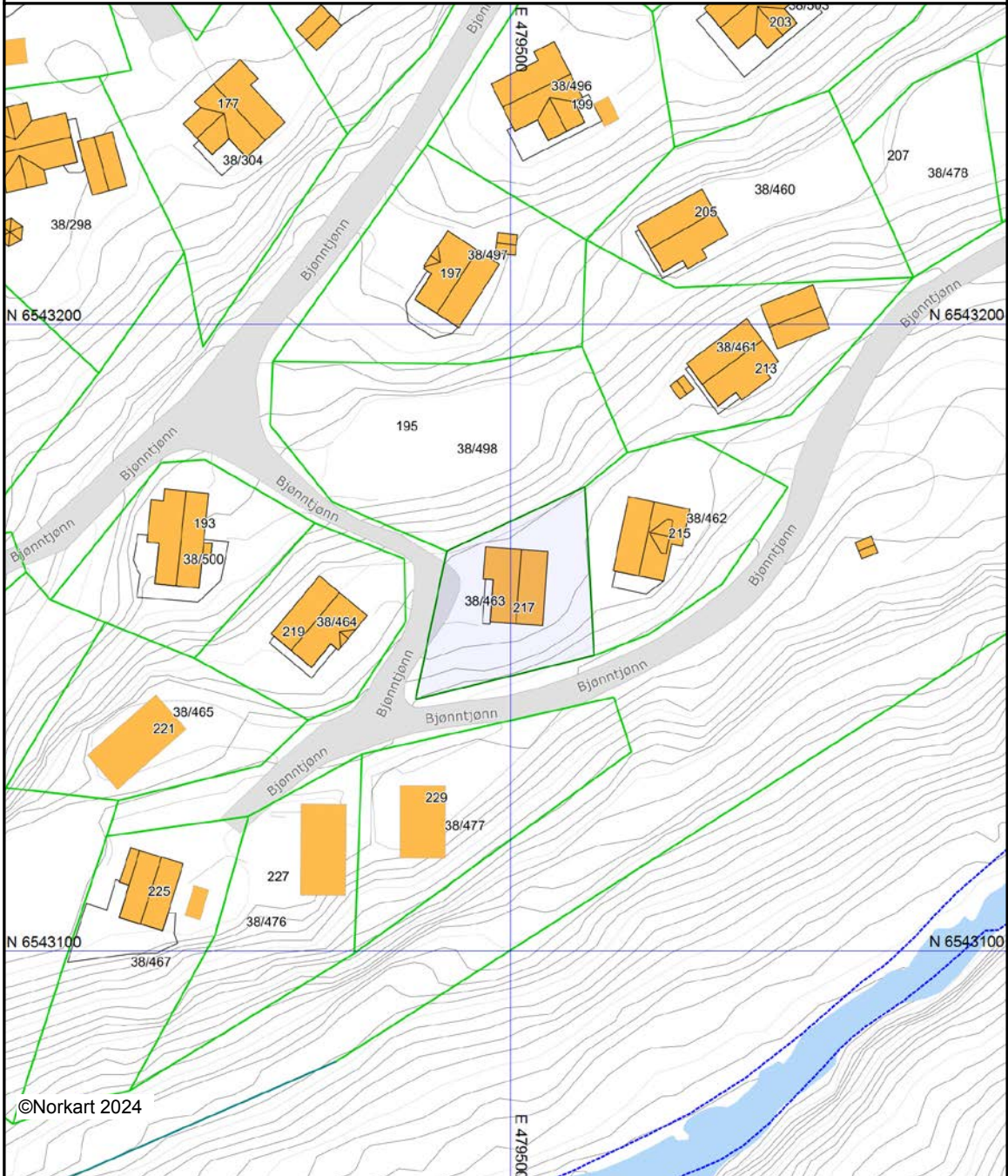
Grunnkart

Eiendom: 38/463
Adresse: Bjønttjønn 217
Dato: 30.07.2024
Målestokk: 1:1000



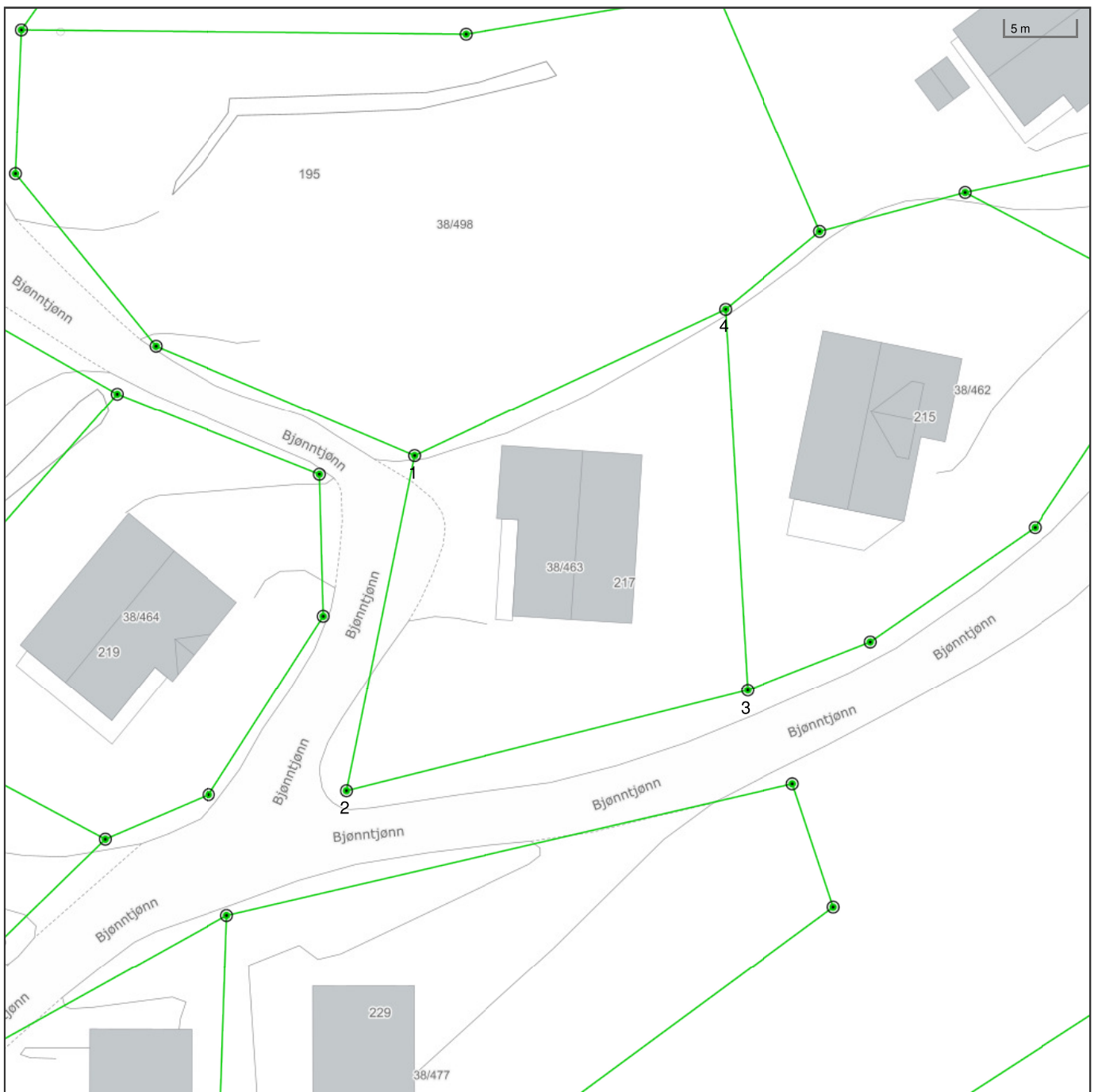
UTM-32

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



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.

Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/463//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	623,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6543156,67	Øst	479500,17

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6543163,81	479489,82	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,34	
2	6543140,17	479484,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,15	
3	6543147,13	479513,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,29	
4	6543174,06	479511,9	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,97	



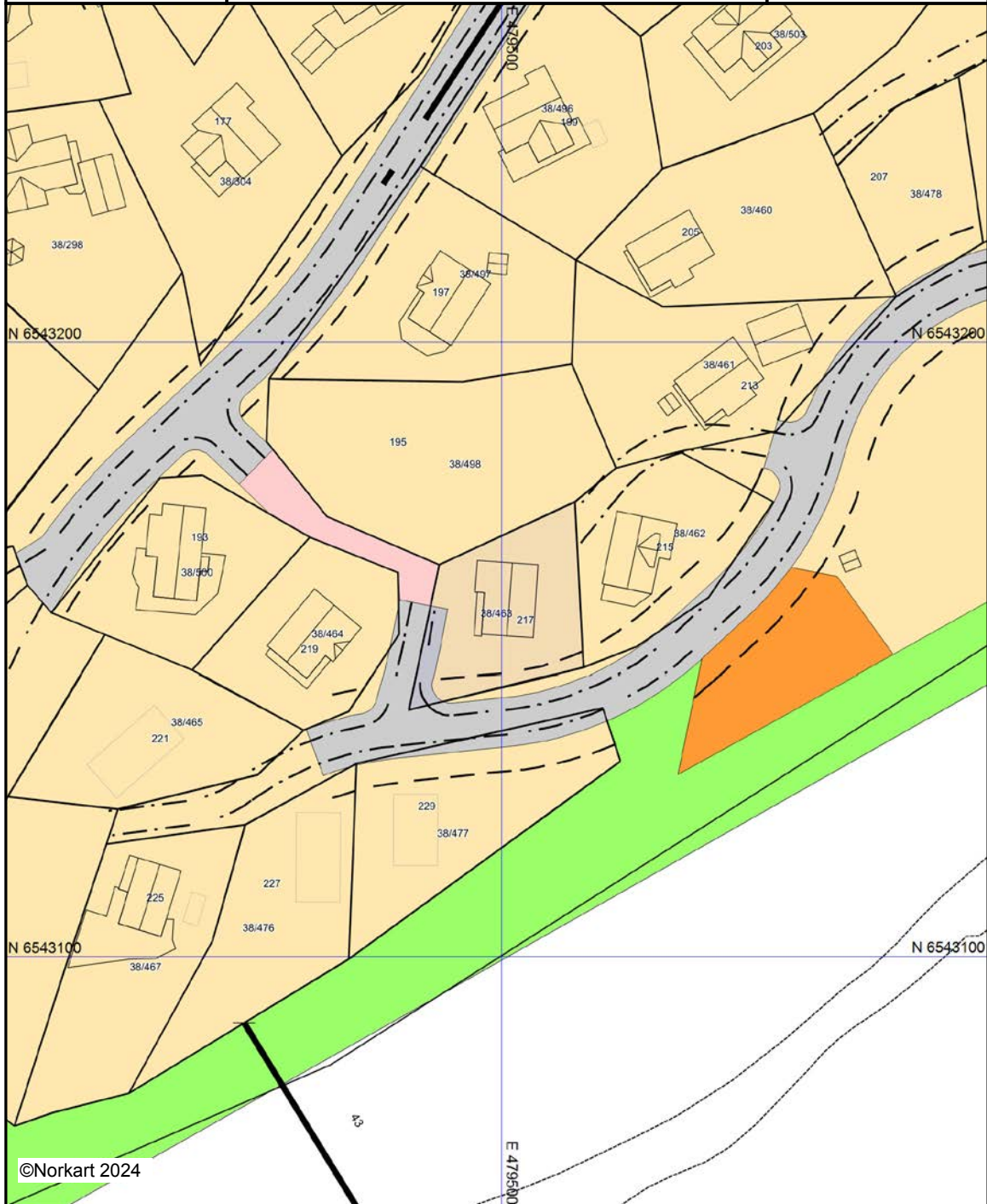
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/463
Adresse: Bjønntjønn 217
Utskriftsdato: 30.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Avløpsanlegg
-  Uteopphaldsareal


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn










-  Veg
-  Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Tunnel
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift breidde



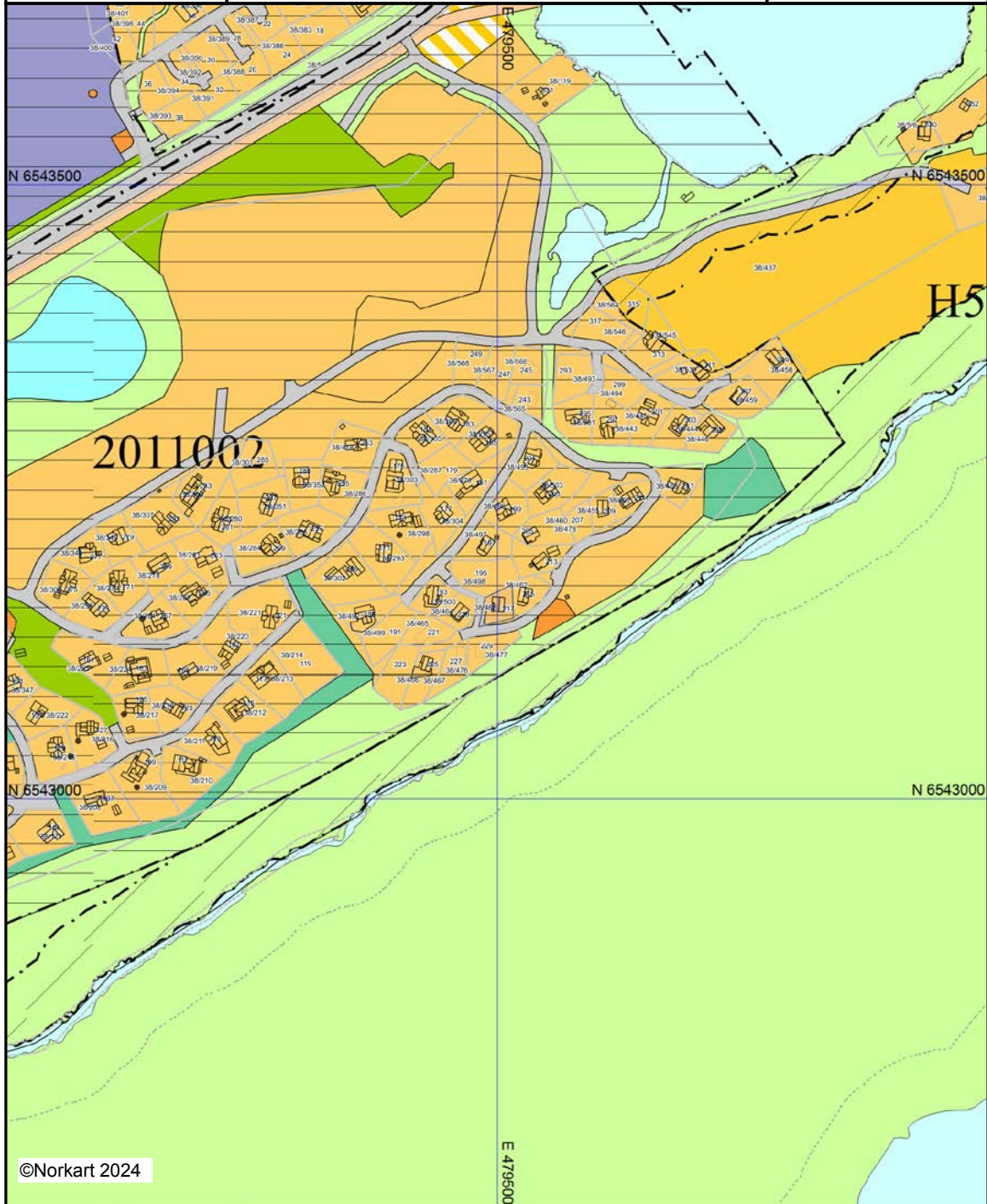
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/463
Adresse: Bjønntjønn 217
Utskriftsdato: 30.07.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32




©Norkart 2024



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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
-  Trase for teknisk infrastruktur - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  LNFR-areal - noverande





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende









Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

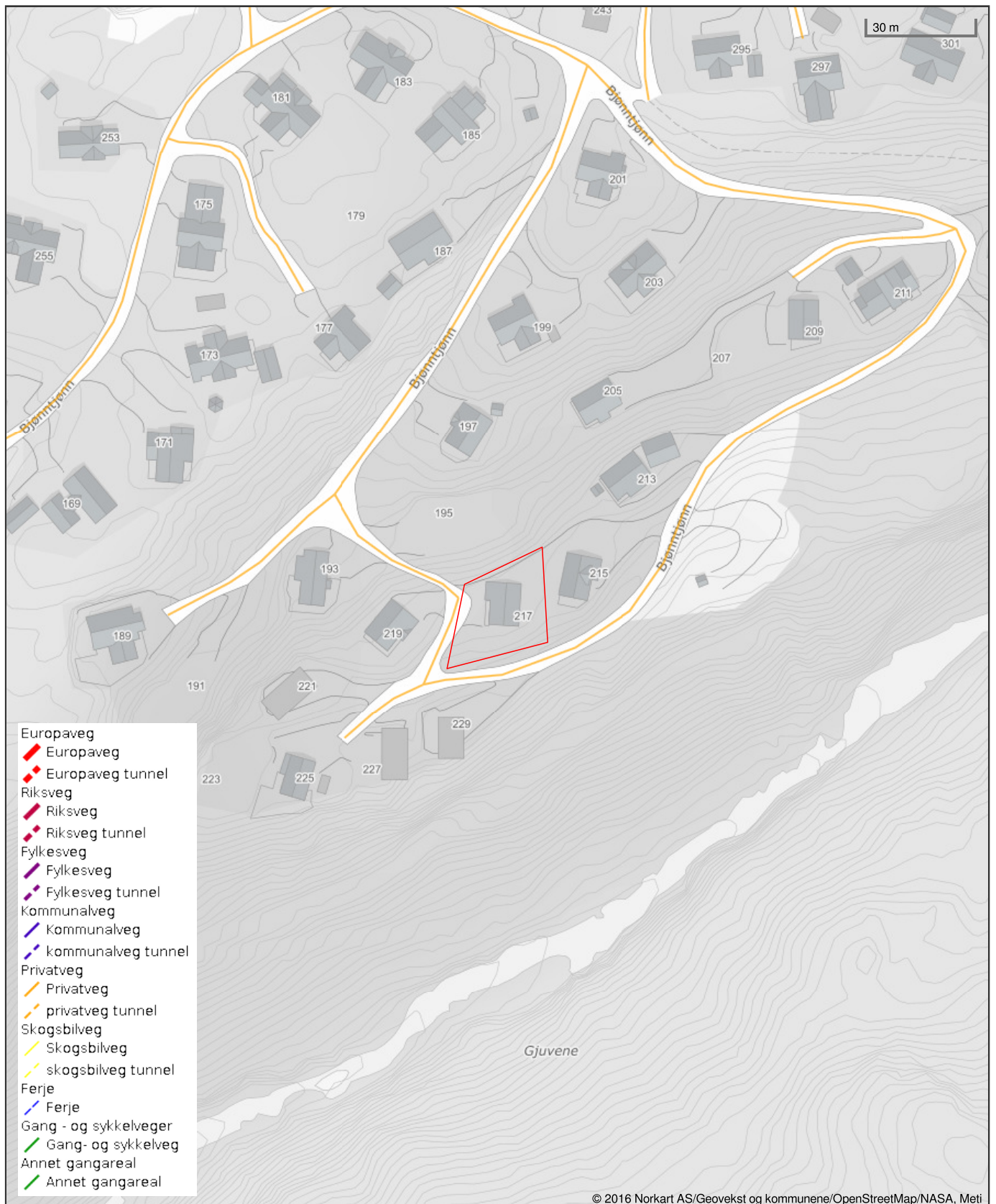
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/463//



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

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR BJØNNTJØNN G/ BNR 38/5. NISSEDAL KOMMUNE

Vedtak i kommunestyret, K-sak 101/11, 25.10.11

Mindre endring i formannskapet, F-sak 148/12. 06.12.12

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse frittliggende 254,5 daa.
- Fritidsbebyggelse blokk 9,9 daa.
- Skianlegg 19,6 daa.
- Vannforsyningsanlegg 0,4 daa.
- Avløpsanlegg 0,6 daa.
- Renovasjonsanlegg 0,6 daa.
- Uteoppholdsareal 22,8 daa.
- Fritidsbolig/forretning/kontor 10,2 daa.

Sum= 318,2

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- Veg 44,4 daa.
- Gangvei 0,6 daa.
- Annen veggrunn 5,8 daa.
- Parkeringsplasser 1,0 daa.
- Rørgate 11,8 daa

Sum=63,5

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Skogbruk 6,7 daa.
- Friluftsmål 123,1 daa.

Sum=129,8

Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag 39,2 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt.
- Høyspenningsanlegg.
- Båndlegging etter andre lover.

Totalt areal som reguleres er 550,0 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, skianlegg og forretning/kontor på eiendommen Gnr 38, Bnr 5 m/fl.

Planen er i overensstemmelse med kommunedelplan for Gautefallheia, 2008 - 2020. Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

- 1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med landskapet og de omkringliggende bygninger.

- 2) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og alle inngrep skal gis en tiltalende utforming.
- 3) Felles atkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene.
- 4) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom/festetomt.
- 5) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
- 6) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.
- 7) Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser pr. hytte på egen tomt.
- 8) Strøm og kabler legges i bakken.
- 9) Hyttene skal tilrettelegges for innlagt vann fra privat vannverk. Vannkvaliteten for vannforsyningen skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis på hyttene. Alle hytter skal knyttes til vannledning fra vannverket.
- 10) Hyttene skal tilrettelegges for vannklosett. Alle hytter skal knyttes til kommunale avløpsledninger i området.
- 11) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk på tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og anlegg. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense kjøreskader i forbindelse med utbyggingen
- 12) Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet (jf.3.14.2) skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkfølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig og fritidsbolig/forretning/kontor skal avkjørsler fra rv 358 være godkjent av Statens vegvesen, veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet. Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
- 2) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- 3) Før ferdigattest gis skal grønnstruktur være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
- 4) Utbygging i FF22 og FF23 kan ikke ta til før det foreligger godkjente tomtedelingsplaner for områda.
- 5) Utbygging av areal over kote 415 i FF22 kan ikke ta til før FBI og FB2 er avplanerte som byggeområder og der nødvendig grunnarbeid har fått ferdigattest.
- 6) Områdene FBI og FB2 må sikres med nødvendige gjerder før videre utbygging kan finne sted.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling. I henhold til TEK 10 § 13-5.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse - frittliggende

- 1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 - FF23, Totalt areal = 253,9 daa.
- 2) For fritidsbebyggelsen i FF16 og FF22 er maksimal utnyttelse BYA=25 %, i FF23 er maksimal utnyttelse BYA =30 % i henhold til TEK § 5-3.
- 3) For FF1-FF15 og FF17-21 skal hyttene plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng, jf vedlagte koordinatliste. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger. Tillatt bebygd areal er BYA=250 m² pr tomt. Der terrenget tillater det, og der kommunen etter ei samla vurdering der nabouttaler skal vektlegges vesentlig, finner å kunne tillate det, kan tomten bebygges med inntil 3 bygg.
Disse kan være 1) fritidsbolig (inntil 200 m² BRA), 2)anneks/garasje (inntil 50 m² BRA) og 3) bod/uthus/ annen uisolert bygning (inntil 20 m² BRA).
Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.
- 4) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjæmmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende tak-materiale tillates ikke.
- 5) Maksimal synlig høyde på grunnmur skal være maks 1 meter.
- 6) For nye fritidsboliger er tillatt høyde inntil 7 meter. Høyda måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Pulttak skal ligge i hellningsgradintervall 18 - 38 grader.
- 7) For nye fritidsboliger er tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50 %) inntil 3,5 meter og tillatt mønehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.
- 8) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
- 9) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan - og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrende i området.
- 10) Byggegrense til RV 358, senter vei, er regulert til er 30 m.
Byggegrense til senter vei hovedvei innenfor området er 8 meter, for stikkveier er byggegrense 6 meter. Byggegrense er vist i plankartet.
Byggegrense til Bjønntjønn for FF 20 og FF 21 er 25 m. For eksisterende hytte i felt FF 21 går byggegrensen langs hyttas yttervegg mot Bjønntjønn.

3.2 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - blokk

- 1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av leiligheter som fritidsboliger FB1 - FB2, Totalt areal = 10,2 daa.

- 2) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA=25 %. Overbygd parkeringsareal inngår i % BYA i henhold til veiledning T-1205 fra MD. Tomt for leilighetsbygg kan godkjennes ved situasjonsplan.
- 3) Det kan anlegges felles garasjeanlegg.
- 4) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende tak-materiale tillates ikke.
- 5) For leilighetsbygg er tillatt gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.
- 6) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
- 7) Avstanden mellom leilighetsbyggene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan - og bygningsloven. Byggene skal plasseres slik at de ikke unødige hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre bygg, eller virker forstyrrende i området.
- 8) Byggegrense til vei på området er 8 meter.
- 9) Fjellskjæring med høyde over 5 meter sikres med flettverksgjerde eller lignende med høyde 1,8 meter som stenger for ferdsel på utsiden av gjerde.

3.3 Bebyggelse og anlegg **Skianlegg**

- 1) Arealet mot nordøst er regulert med annen eierform, areal = 10,6 daa.
- 2) Arealet mot sydvest er regulert med felles eierform, areal = 8,2 daa. Dette området er til bruk for alle eiendommene i området.
- 3) Innenfor områdene kan det bygges heisanlegg, skibakker, bygninger og annet som er nødvendig for drift av skianlegget.
- 4) Utbygging av bygg og anlegg skal foregå etter godkjent situasjonsplan. Bygninger og anlegg skal tilpasses i form, farger og stil i tråd med bestemmelser for byggeområdene.
- 5) Skibakker tilføres jord og arronderes.

3.4 Bebyggelse og anlegg **Vannforsyningsanlegg**

Det er avsatt to små områder på til sammen 0,4 daa for vannforsyningsanlegg.

3.5 Bebyggelse og anlegg **Avløpsanlegg**

Det er avsatt et område på 0,6 daa for avløpsanlegg.

3.6 Bebyggelse og anlegg **Renovasjon**

Det er avsatt ett område for plassering av avfallsbod for fritidsbebyggelsen innenfor reguleringsområdet. Areal 0,6 daa.

3.7 Bebyggelse og anlegg **Uteoppholdsareal**

- 1) Det er avsatt 14 områder til bruk for alle eiendommene i området. Areal= 22,8daa.
- 2) På uteoppholdsarealene kan det settes opp ballplasser, leikeutstyr og annet som er relatert til lek.
- 3) Det kan også settes opp felles postkassestativ, sittegrupper eller annet utstyr for trivselstiltak.

3.8 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse/forretning/kontor

- 1) Område omfatter leiligheter butikk/storkiosk og servicefunksjoner. Areal 10,2 daa.
- 2) Bygninger på området tilpasses i form, farge og materialbruk som harmonerer med øvrig bebyggelse.
- 3) Byggegrense til senterlinje riksvei 358 er 20 meter. Byggegrense interne veier er 8 meter.
- 4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA=35 %.
- 5) Det skal anlegges en parkeringsplass for hver 50 m² bruksareal.
- 6) Tillatt gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.

3.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 1) Riksvei 358 er regulert som offentlig formål. Areal = 4,2 daa.
- 2) Ved avkjørsel fra rv. 358 er det tegnet inn frisiktsoner på 10x120 m i begge retninger. Terrengtet i frisiktsonene skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane. I frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter.
- 3) Regulert bredde riksvei er 3,25 meter fra senter veg.
- 4) Veier gjennom området og parkeringsplasser er regulert med annen eierform. Areal = 40,2 daa.
- 5) Veiene gjennom området bygges med bredde = 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger. Vegstandard i henhold til Landbruksvei klasse 3 med unntak av snuplass som anlegges som vendehammer.
- 6) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
- 7) Kryssing av skiløyper skal skiltes med fareskilt - Kryssende skiløype.
- 8) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon. Sluttoppussing av kjørevei skal godkjennes av kommunen.

3.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangvei

- 1) Reguleringsområde omfatter tre felles gangveier i området. Areal=0,5 daa.
- 2) Gangveien er til felles bruk for alle eiendommene i området.

3.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsområde omfatter arealet, med en bredde på 5 meter, langs riksvei 358. Areal = 5,8 daa.

3.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsplasser

Det skal avsettes minst en parkeringsplass tilpasset HC. Parkeringsplassene skal ikke merkes med hyttenummer eller kjennemerke e.l.

Areal=1,0 daa.

3.13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Rørgate

- 1) Området skal benyttes til rørgate for kraftverk. Areal 11,8 daa.
- 2) Det er avsatt et areal med bredde 10 meter til fremtidig sikring av rørgate. Nøyaktig trase og areal til inntaksdam må justeres ved detaljprosjektering av anlegget.

- 3) Inntaksdam må sikres mot at dyr eller mennesker kan bli dratt med inn i rør med sikker inntaksrist. Ved sug mot rist under overflaten må område avsperras med sikker inngjerding. Dammen kan ha gangbane og inngjerding mot inntak og rekkverk mot åpen side. Området skiltes med fareskilt - Dårlig IS på godt synlige steder.
- 4) Anleggsområde krysser private veger. Det skal ikke settes opp byggverk over rørgata utenom tiltak i forbindelse med kraftutbyggingen.
- 5) Rør skal være helt nedgravd innenfor reguleringsområdet. Området skal jordkles.

3.14 LNFR - områder

Friluftsmål

- 1) Det er avsatt åtte områder på til sammen 123,8 daa til friluftsområde land.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Det kan anlegges badestrand, turveier, sandvolleybane eller annet areal for sportsaktiviteter. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen. Området skal tilrettelegges for universell utforming.
- 3) Det kan anlegges skiløyper for preparering med tråkkemaskin i bredde 5 meter.
- 4) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for bærekraftig skogbruk.

3.15 LNFR - områder

Skogbruk

- 1) Arealet omfatter et område på 6,7 daa.
- 2) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet. I landbruksområder kan det bare settes opp bygg til driften av landbruksområder.
- 3) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

3.16 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde

- 1) Det er avsatt områder på til sammen 39,2 daa til friluftsområde.
- 2) Friluftsområde er området utenfor strandsonen langs Bjønntjønn, et område ved Store Kvarvåsmyr og to mindre områder som skal opparbeides som dammer.
- 3) Området langs strandsonen ved Bjønntjønn kan tilrettelegges med båt- og badeplasser og andre diskrete tiltak som fremmer friluftaktiviteter og vannaktiviteter. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.17 Hensynssoner

Sikringssone

Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Bjønntjønn 217, 3855 TREUNGEN

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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