

Støylsheia nord 25

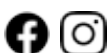
Treungen – Nissedal



Prisantydning: kr 2 490 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Treungen

Adresse
Støylsheia nord 25

Prisantydning
kr 2 490 000,-

Omkostninger: **kr 78 720,-**
Totalpris: **kr 2 568 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 18 828,-**
Formuesverdi: **kr 138 379,-**

Primærrom: 66 m²
Bruksareal: 67 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1970
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Festet tomt
Tomteareal: 142 m²



Guro Hana
Eiendomsmeglerfullmektig

94 25 46 52
guro@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

STØYLSHEIA NORD 25

BESKRIVELSE

Velkommen til en flott oppusset og hyggelig hytte på ett plan med god planløsning. Eiendommen har god beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Gautefall, omkranset av flotte turmuligheter året rundt i vakker natur. Rett nedenfor fritidsboligen går det oppkjørt skiløype, og det er bare en kort tur med bil til skisenter. Langs hytteveggen mot sørvest har du en stor terrasse på hele 60 kvm, med gode solforhold og fin utsikt. Det er adkomstvei helt frem til hytta, samt parkering på egen tomt.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, dusjrom, toalettrom, 3 soverom og gang. Annet: Integrert bod.

STANDARD

Entré

Hytta har adkomst via en innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Overflater innvendig er oppgradert i 2018, og i entreen er det enstavs parkettgulv, downlights i hvit himling og trehvit panel på vegg. Rommet har også fin plass til garderobeskap og åpen garderobeløsning.

Stue

Hovedrommet i hytta er en romslig og hyggelig stue med åpen løsning til kjøkken. Rommet er pent oppusset med enstavs parkett på gulv, downlights i hvit himling og trehvit panel på vegg. Stuen har også gode vindusflater som gir bra med naturlig lys, og det er god plass til både sofaløsning og spisebord. Mot det ene soverommet er det en nyere peisovn som varmer godt.

Kjøkken

Langs den ene langveggen i stuen er det montert et flott og velutstyrt kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer. Innredningen er takhøy og har grå, profilerte fronter, lys under overskap, laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt. På veggen bak kokesone er det glassplate, og over har du ventilator. Hvitevarer består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

I bakkant av fritidsboligen er det et koselig toalettrom som er oppusset i 2018. Rommet har tidsmessig innredning med heldekkende servant, finert

skuffeseksjon, matchende høyskap og speilskap med lys. Videre er det toalett, belegg på gulv og beiset trepanel på vegg.

Dusjrommet er oppgradert i 2017, og er utstyrt med dusjkabinett, varmtvannsbereder og sluk. Rommet har belegg på gulv og trepanel på vegg.

Soverom og garderobe

Hytta har tre fine soverom som alle har fått nye overflater. Hytta ble tilbygd med ca. 20 kvm mot sørøst i 2018, og det er her to av soverommene ligger. Rommene er holdt i koselige nyanser av blått, som står godt til hvite himlinger og enstavs parkettgulv. På det store hovedsoverommet er det montert downlights i himling, og alle rommene har vinduer av god størrelse. For øvrig er det bra lagringsplass i integrert bod.

AREALER MED BESKRIVELSE

1. etasje: BRA: 67 kvm. P-ROM: 66 kvm. S-rom: 1.

Primærom (P-ROM): Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Gang 2, Bad, Toalettrom. Sekundærom (S-ROM): Bod.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1970 i følge Nissedal kommune.

OPPVARMING

Oppvarming - Teknisk

Fritidsboligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring, og i stuen er det nyere peisovn, Ventilasjonen er naturlig med tilluft via ventiler. Sikringsskapet har automatsikringer. Videre har hytta en ca. 30 liters varmtvannsbereder, utelys og utestrøm. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Kort fortalt:

- Gulvvarme på kjøkken/stue som kan styres via app, så du kan styre varmen hjemmefra.
- Lyset i stua kan også slås av/på via app.
- Det er lagt opp strøm til et eventuelt lydanlegg både inne og ute.
- Det har blitt gjort vesentlig oppgraderinger siden jeg kjøpte hytta i 2017.
- Lanngrensløype rett på nedsiden av hytta.
- Solfyllt beliggenhet.
- Bestilt montering av vannmåler.
- Flott oppusset, hyggelig hytte.

- God beliggenhet i landskapet.
- Naturskjønt, vakkert område.
- Oppkjørt skiløype like ved.
- Parkeringsplass på tomten.
- Solrik terrasse på ca. 60 kvm.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Flott kjøkken som er fra 2018.
- Integreerte hvitevarer i kjøkken.
- Romslig stue, nyere peisovn.
- Både toalettrom og dusjrom.
- Hytta har tre fine soverom.
- Lagring i integrert utebod.
- Montert ny takshingel i 2022.
- Liggende kledning byttet i 2018.
- Montert nye vinduer i 2018.
- Vann- og avløpsrør er fra 2018.
- Elanlegg er oppgradert i 2018.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob U. Ramberg den 28.03.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Eier opplyser om fuktighet rundt hovedvannledningen på dusjrom. Plast rør ført skjult i vegg uten varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

Registrert store mengder is under hytten.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning. Fra Drangedal kjører du forbi Gautefall hotell ca. 5 km rett forbi Rosstjønn. Ta så til høyre inn Støylsheia nord. Ta første til høyre og så til venstre. Ta til høyre i bakken og hytta ligger på venstre side.

BELIGGENHET

Beliggenhet

Hytta har god beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann friluftsidyll året rundt - med vakker natur så langt

STØYLSHEIA NORD 25

øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skitereng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned.

Like nedenfor hytta går det oppkjørt skiløype fra Rosstjønn til Bjønntjønn. Om våren åpenbarer det seg et unikt turtereng med fine svaberg og glitrende vann. Her er det utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et flust av bekker og elver.

Fra eiendommen er det bare 6 min med bil til 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. Like i nærheten ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting.

TOMT

Areal: 142 kvm, Eierform: Festet tomt

Festeavgiften er kr 1.000 pr. år. og betales forskuddsvis 1. juni hvert år. Dette er informasjon hentet fra tidligere eier, vi har ikke fått tak i grunneier og nåværende eier har ikke betalt grunnleie de årene han har eid eiendommen.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år iht konsumprisindeksen og siste regulering av festeavgiften var i 2019. Festeavtalen utløper 24.05.2029.

Grunneier opplyser også at tomta kan innløses for kr. 120.000,-. Dette er informasjon hentet fra tidligere eier, vi har ikke fått tak i grunneier og nåværende eier har ikke betalt grunnleie de årene han har eid eiendommen.

Når festeavtalen utløper kan avtalen kreves forlenget. Fester kan alternativt kreve tomten innløst. Ved en evt.

forlengelse løper festeforholdet videre på samme vilkår, men bortfester har rett til å kreve et "engangsløft" av festeavgift regulert til 2 % av råtomteverdien, maksimalt på kr. 11.725,- pr. dekar tomt. Beløpet reguleres årlig iht. KPI. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Uteområde

Hytta har god beliggenhet i landskapet, og har sørvestvendt terrasse på hele 60 kvm langs hytteveggen. Her kan du nyte fin utsikt til det naturskjønne landskapet, samt gode solforhold store deler av dagen. Uteplassen har rikelig av plass til hagemøbler i hyggelige omgivelser, impregnerte terrassebord på dekk og utelys/strømstikk på vegg. Tomten består av gruset gårdsplass, gress og naturtomt.

PARKERING

Det er adkomstvei frem til hytta og parkering på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig bruksrillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Det er søkt om ferdigattest for tiltak ført opp i 2019 (Tilbygg), ferdigattest skal foreligge før overtagelse ifølge selgers egenerklæringsskjema.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan "Reguleringsføresegner - Utbyggingsplan Støylsheia Nord", datert 15.06.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Viser til gjeldende reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende:

"1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 1-75

a) Det er fastsett følgende krav til utnyttning av den einskilde tomt:

- 1) Maksimalt ein bueining pr. tomt.
- 2) Tomt 1-6, 16-18, 25-56 og 75, maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 160 m².
- 3) Tomt 19-24, 57-74, maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m².
- 4) Pa tomtene 54 og 62 kan maksimalt 65% av tillete bruksareal (T-BRA) byggjast pa ei flate/hogde.
- 5) Maksimal monehogde: 7,5 meter, unntatt tomt 46-47, 55-56, 63-64, 69-71 og 75, der maksimal monehogde er 5,5 meter
- 6) Maksimal gesimshogde: 6,0 meter unntatt tomt 46-47, 55-56, 63-64, 69-71 og 75, der maksimal gesimshogde er 3,5 meter.
- 7) Maksimal synleg grunnmurhogde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjellar/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt pa bygningens 3 av 4 vegger.
- 8) Takvinkel: 22 - 34,„a.
- 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
- 10) Det er ikkje lov a ha flaggstong eller lysmast pa tomta."

For mer informasjon se dokumentet i vedlegg til salgsoppgave.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet privat vei etter avkjøring fra offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1970/755-3/34 Festekontrakt - vilkår
11.06.1970

Festeavtalen kan reguleres hvert 10 år i henhold til konsumprisindeks og siste regulering av festeavgiften var i 2019.

Festeavtalen utløper 04.05.29.

Grunneier, Karl Olav Rørvik, har forkjøpsrett.

Når avtalen utløper kan den kreves å forlenges. Fester kan alternativt kreve tomten innløst. Ved evt. forlengelse løper festeforholdene videre på samme vilkår. Bortfester har rett til å kreve et "engangsløft" av festeavgiften regulert til 2% av råtomteverdien. Maksimalt på kr. 11 725,- pr. dekar tomt. Beløpet reguleres årlig i henhold til KPI. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Vi har ikke fått tak i grunneier, og eier har ikke betalt grunnleie de årene han har eid eiendommen.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

1970/755-2/34 Best. om adkomstrett
11.06.1970

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

ODEL

Ingen odel.

KONSESJON

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))

STØYLSHEIA NORD 25

78 720,- (Omkostninger totalt)

2 568 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 18 828 pr. år

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 1 598,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter: kr.18 828,00,-pr. år.

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann
- Eiendomsskatt

Festeavgift: kr. 1 000,- pr. år. Dette er informasjon hentet fra tidligere eier, vi har ikke fått tak i grunneier og nåværende eier har ikke betalt grunnleie de årene han har eid eiendommen.

Riks TV: kr. 500,- pr. mnd.

Internett: kr. 500,- pr. mnd.

Strøm: ca. kr. 2 500 - 3 000,- pr. mnd. Varierer etter bruk.

Brøyting og vedlikhold av vei: kr. 6 500,- pr. år. (Lm Eigedom AS)

Forsikring: kr. 5 100,- pr. år.

FORMUESVERDI

Kr. 138 379,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Støylsheia nord 25, Gnr. 38 Bnr. 4 Fnr. 7 i Nissedal kommune.

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

SELGER

Andreas Westby Nilsen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 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..

VISNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER

77-23-0032

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/77-23-0032. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Heljar Hogner, tlf. 46 80

63 69

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.7 600)

Energimerking av eiendom (Kr.1 500)

Oppgjør (Kr.9 900)

Overtakelse av eiendom (Kr.1 500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 490 000,-) (Kr.80 925)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Totalt kr. (Kr.121 910)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 12.04.2023







Stoylsheia Nord 25 - 09



Stoylsheia Nord 25 - 13













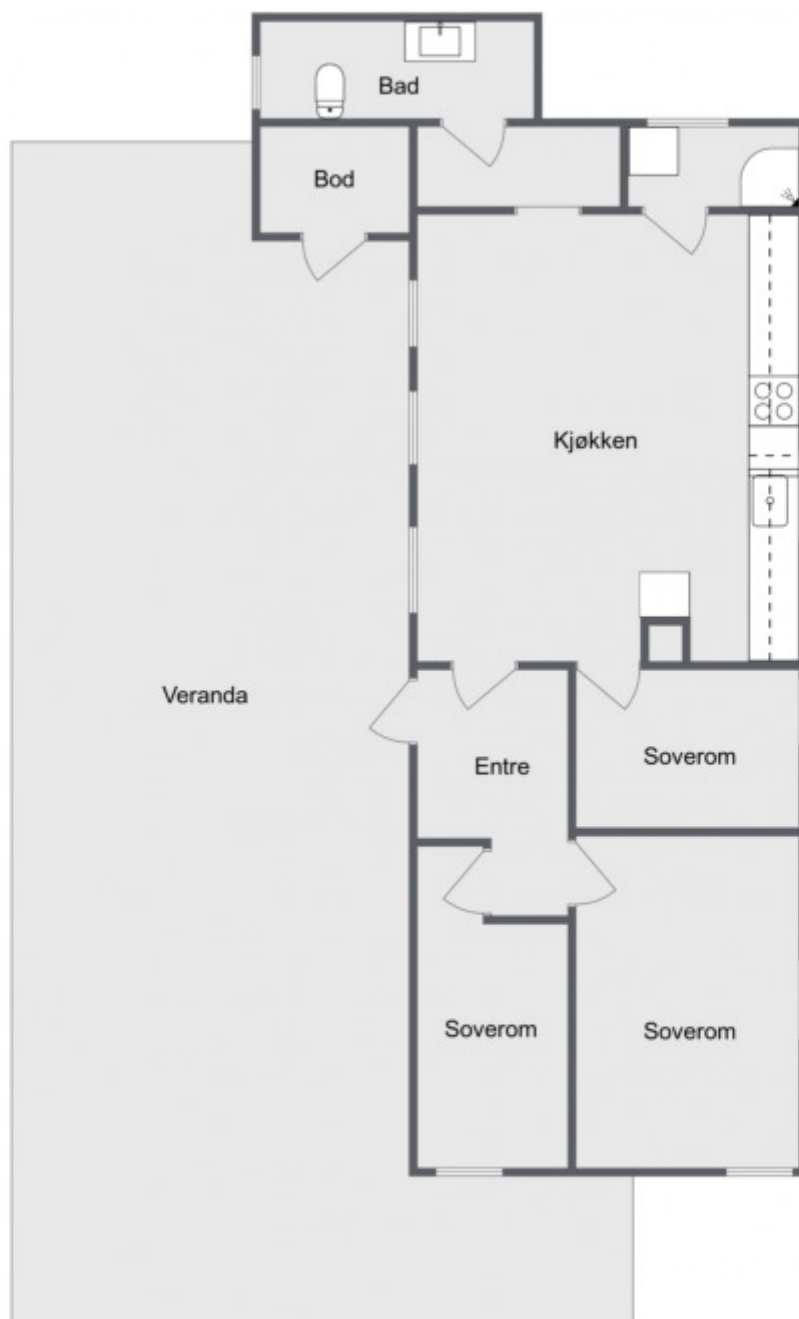






Støylsheia Nord 25

1. Etasje



boligfotograf1.no



SØRMEGLEREN

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.







Støylsheia nord 25

Høyde over havet

460 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 53 min 🚗
🚗 Rosskjenn Linje 131, 602	5 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

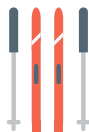
Kragerø	1 t 11 min 🚗
Porsgrunn	1 t 23 min 🚗
Skien	1 t 26 min 🚗
Arendal	1 t 30 min 🚗
Oslo	3 t 12 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	5 min 🚗
🚗 Treungen Supercharger	9 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 69 m
 - 137 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Gautefall Alpinsenter
 - Kjøretid: 5 min
 - Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

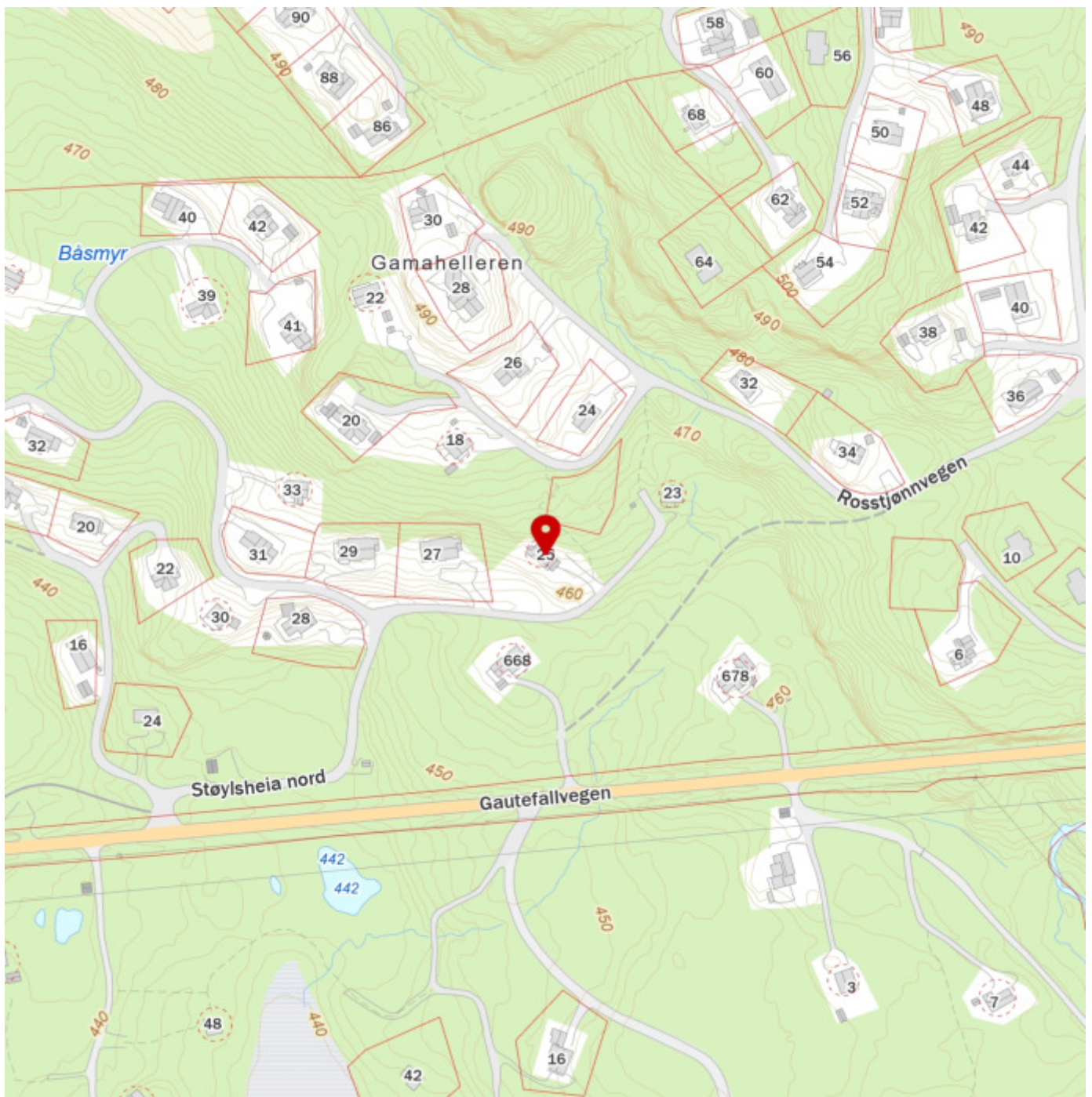
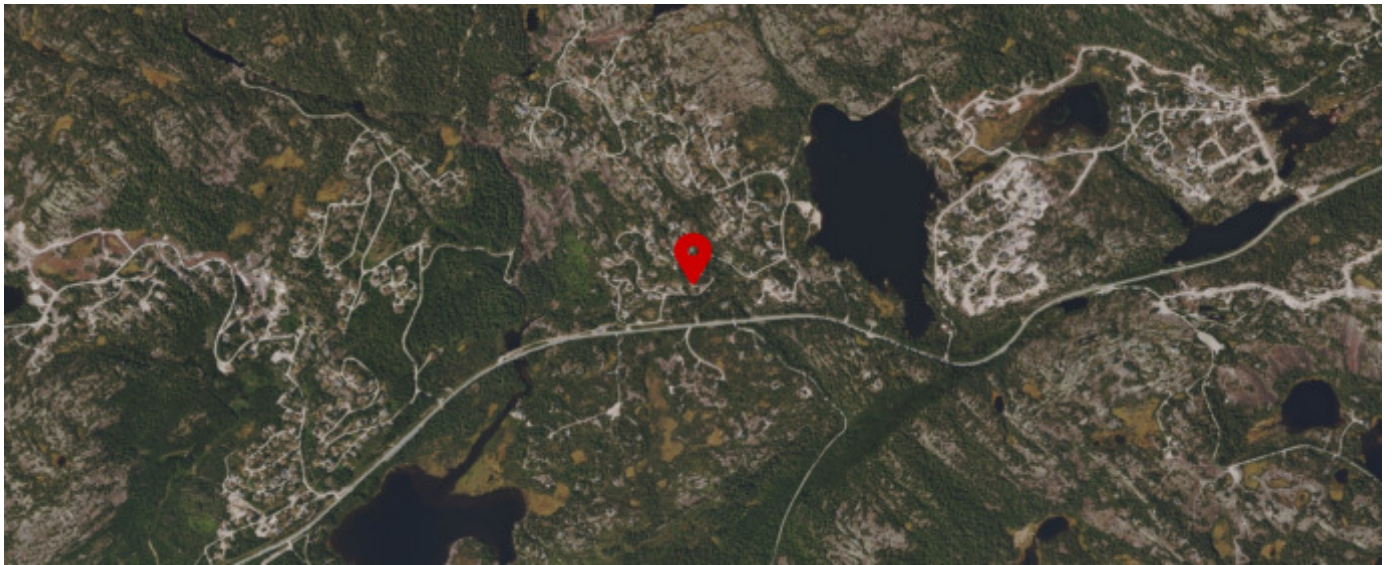
Gautefall Feriesenter	19 min 🚶
Lego lekeplass	5 min 🚗
Aktivitetsleir på Gautefall	5 min 🚗
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	5 min 🚗
Pipo Indoor Playground	10 min 🚗
Terrengsykling på fjellet	20 min 🚗

Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	9 min 🚗 8.8 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	11 min 🚗 10.4 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	9 min 🚗 9.9 km
Spar Treungen Post i butikk	10 min 🚗 10.1 km



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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

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



Arve Bohlin

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

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 **PLUSS**

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Støylsheia nord 25, 3855 Treungen

Gnr. 38 Bnr. 4 Fnr. 7 i Nissedal kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.

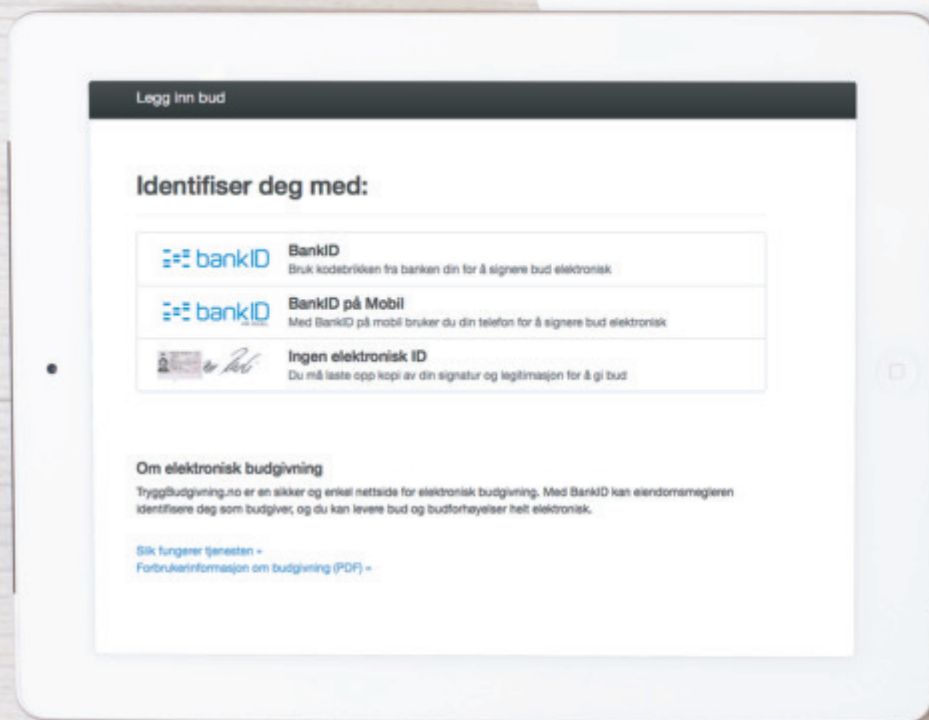
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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



DOKUMENT- VEDLEGG

Støylsheia nord 25, 3855 Treungen



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 77-23-0032 (Guro Hana)
Vår referanse: 3129413/20973319
Bestilling: C3 2023-03-29 (11) 54

Dato
29.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
755	34	11.6.1970	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3822 NISSEDAL	38	4	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. KRAGERØ
STORGATA 16
3770 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 77-23-0032 (Guro Hana)
Vår referanse: 3129414/20973324
Bestilling: C3 2023-03-29 (11) 56

Dato
29.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
755	34	11.6.1970	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3822 NISSEDAL	38	4	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skov. kr. 40.-
mars. 1970

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 255 19 70

Vest-Telemark Sørnskriverembete

Leigeavtale om hyttetomt.

11/6-1970

Mellom underskrivne Olav E. Støyl (seinare kalla eigar)
og Richard Folgen (seinare kalla leigar)
er inngått følgende avtale:

Leigar leiger ei hyttetomt av min eigedom
Støyl gnr. 38 bnr. 4 av skyld 2.70 i Nissedal herad.
Leigetida er 60 år fra 24. mai 1969.

Tomta er 1 da. (eller m²) og er oppmålt av partane saman
med

Tomta har fått bruksnamnet..... og ligg slik til:
tomt nr. 22 på disposisjonsplanen.

.....
Sjå elles riss av tomta med grenser, mål og delemerker.
Tilkomsten til tomta er slik: Ca. 300 m nord for riksvegen.

Utleige skjer på desse vilkår:

1. Den årlege leiga er kr. 150.-- etthundreogfemti oo/oo
og skal betalast forskotsvis i juni måned kvart år,
første gong 1. juni måned 1969.
Leiga skal justerast kvart tiande år i samsvar med
.....indeks (konsumprisindeks e.l.) med verknad for
dei komande 10 år.
2. Leigaren disponerar lauvskog som står på tomta.
Eigaren beheld beit- og jaktretten og tomta må ikkje gjerdast
inn.
3. Tomta kan berra nyttast til hyttetomt og leigaren kan føre
opp ei hytte med nødvendige uthus.
4. Leigaren er merksam på at han ikkje må føreta seg noko som
kan føre til ureining av vatnet til granneeigedomar.
Han bind seg ellers til å følgje dei vedtak som vart gjort av
kloakk, søppel og avfall, vegar, vatn, kraftledningar, telefon
m.m.
Leigaren bind seg til høvedmessig del i evt kostnader til
slike anlegg. Kostnadsfordeling skjer ved avtale eller samsvar.

Rett kopi bekreftet
Anja Christine Bakken



5. Eigaren kan berre leige bort andre tomter i samsvar med den reguleringsplan som er lagt ved.
(Eller i ein avstand avm rekna frå hytte til hytte.)
(Eller: Minsteareal for kvar tomt.)
6. Når leigetide er ute, eller om leige ikkje vert betalt i rett tid, har eigeren rett til å overta husa etter avtale eller takst, eller han kan krevja tomta rydda utan søksmål. Vil eigaren oppheve leigeavtala fordi leiga ikkje er betalt skal leigaren varslast om det i rekomandert brev eller liknande. Fristen må ikkje vere under 30 dagar.
7. Ved salg til andre enn leigaren sine livsarvingar (barn) har eigaren forskjopsrett. Prisen vert å fastsetja ved avtale eller takst.
8. Utgifter med oppmåling av tomt og tinglysing av leigeavtale betalar leigaren.
9. Denne avtale kan tinglysast som hefte på eigendomen
Støyl gnr. 38 bnr. 4 i Nissedal herad.
Leigaren kan tinglyse hefte på sine rettar etter leigeavtala. Slike hefte omfattar ikkje hovedeigedomen elles.

Treungen, den 24/5. 1989

.....*Olav E. Ståhl*.....
som eigar

.....*Perh. Folgen*.....
som leigar

Vi underskrivna er vitner på at eigar og leigar bae har underteikna avtala i vårt påsyn og at dei er over 21 år.

.....*Harven Folgen*.....

.....





30 m

35 m



30 m

SKISSE
TOMT NR 22
gar. 38 brnr. 4

med en murte
med stein i hvert hjørne.

35 m

Støyl, 30/5-70

Pick. Støyl
som ligger

Olav & Støyl
so eigar

Tilstandsrapport

📍 Støylsheia nord 25, 3855 TREUNGEN

📖 NISSEDAL kommune

gnr. 38, bnr. 4, fnr. 7

Areal (BRA): Fritidsbolig 67 m²



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 30.03.2023

Oppdragsnr.: 20917-1144

Referansenummer: LQ8020

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
30.03.2023

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



Norsk takst

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

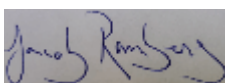
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Andreas Westby Nilsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Støylsheia nord 25 i Nissedal kommune. Det er fint vær og snø og isdekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til nedløp, etasjeskiller, feieluke, pipe, avtrekk toalettrom, vannrør og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til utvendig trapp og dusjrom.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytten står på pilarer i leca, naturstein og betong.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekkning av shingel.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med glassfelt og ytterdør mot bod i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av parkett.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Innerdører av malte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom:

Gulv har overflate av vinylbelegg.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Dusjkabinett, varmtvannstank og stoppekran til vann i dusjrom.

Det er satt et dusjkabinett i rommet og montert sluk i gulv.

Overflater er ikke egnet for våtrom, det er ikke fall på gulv eller oppkant.

Rommet fungerer til tiltenkt bruk, men er ikke egnet som våtrom. Skal bruken endres må rommet oppgraderes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med komposittvask.
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av vinylbelegg.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast, kobber og forkrommet rør.

Avløpsrør i plast.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

Varmtvannstank på ca. 30 liter lokalisert på dusjrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	67	66	1
Sum	67	66	1

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

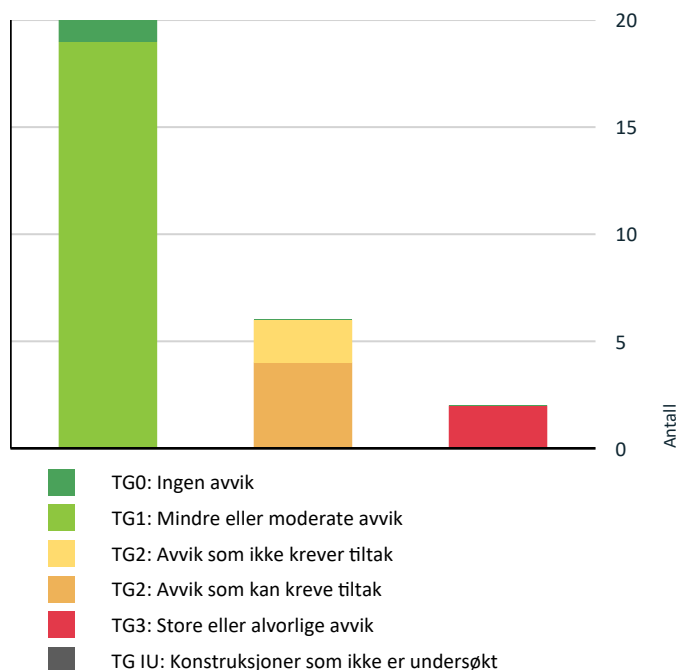
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

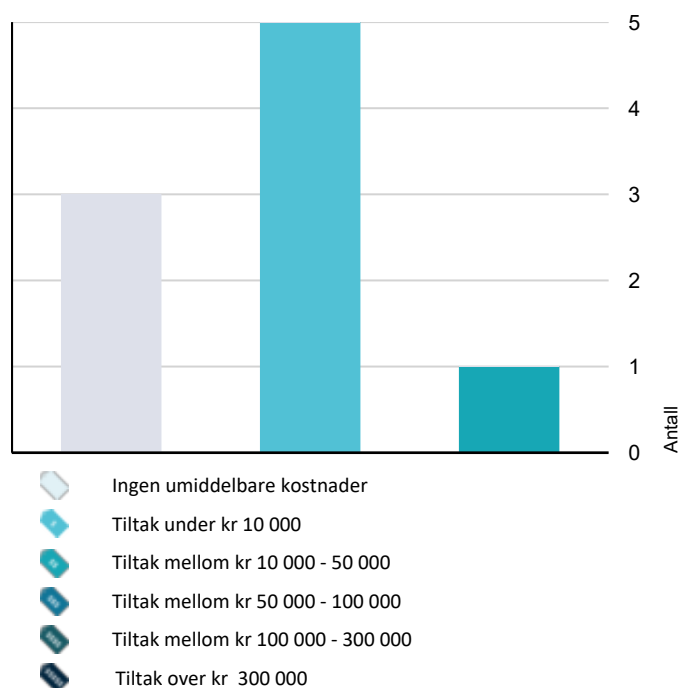
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av hytte beliggende på Gnr: 38 Bnr: 4 Fnr: 7 med adresse Støylsheia nord 25 i Nissedal kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Eier opplyser om fuktighet rundt hovedvannledningen på dusjrom. Plast rør ført skjult i vegg uten varerør.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert store mengder is under hytten.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygg mot sørøst, hytten bygd ca. 20m ² større.
2018	Modernisering	Hytten renovert i perioden 2018-2023. Nye overflater innvendig og utvendig. Nye vinduer. Nye dører. Ny taktekking.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking av takshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser om at takshingel ble skiftet i 2022.

Deler av taket dekket av snø og is.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, renner og nedløp i stål.

Det er registrert mye is under hytten på befaringsdagen, og nedløp som slipper vann ned ved pilarer. Anbefaler og lede dreneringsrør forbi konstruksjonen så nedløpsvann renner bort.



Utsnitt nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning byttet i 2018.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

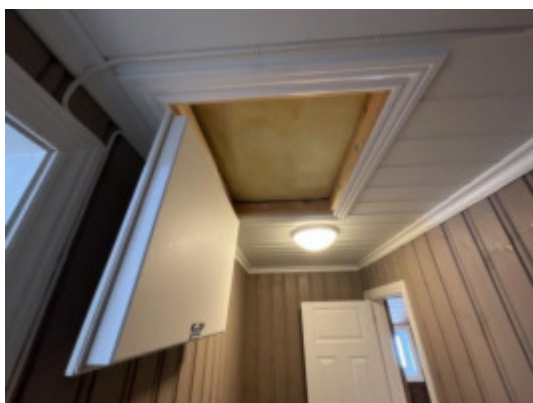
TG 1

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjonen er gjenbygd, men det er ingen tegn til fuktmerker eller nedbøyninger.

Eier opplyser om at undertak så bra ut da han skiftet shingel.

Det er takluke registrert i gang, men denne er sperret med plast og isolasjon på befaringsdagen.



Takluke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjulte feil og avvik kan være en risiko da takkonstruksjonen er gjenbygd.

Vinduer

TG 1

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.



Utsnitt vinduer.

Årstall: 2018

Dører

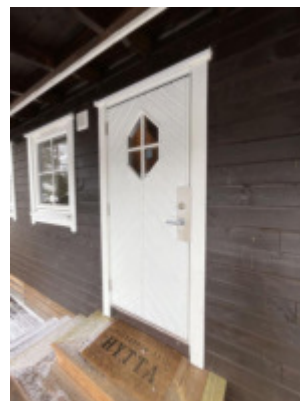
TG 1

Inngangsdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre med bod.



Ytterdør mot bod.



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse bygget opp i tre med nødvendige rekker.



Utsnitt terrasse.

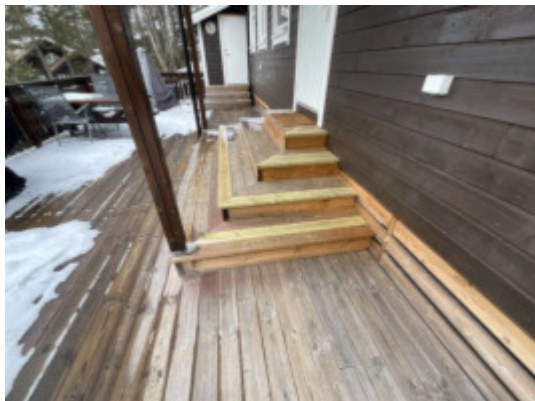
Tilstandsrapport

Utvendige trapper

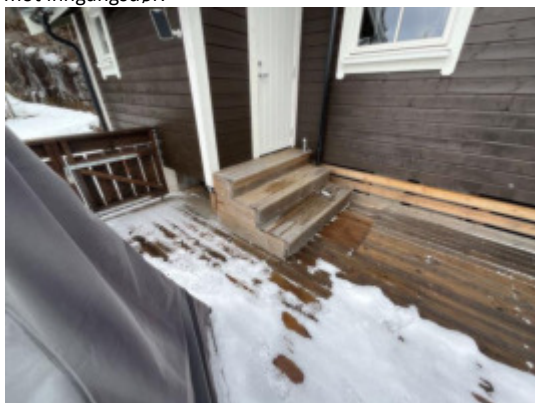
TG 3

Utvendige trapper i tre.

Det er registrert et fall på over 0.5m uten rekkverk.



Trapp mot inngangsdør.



Fall på over 0.5m uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

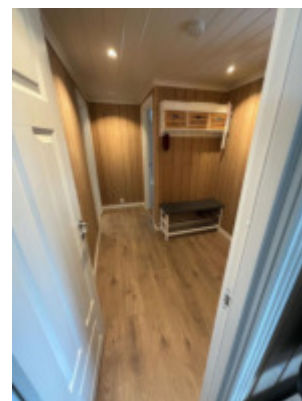
Gulv har overflate av parkett.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.



Utsnit



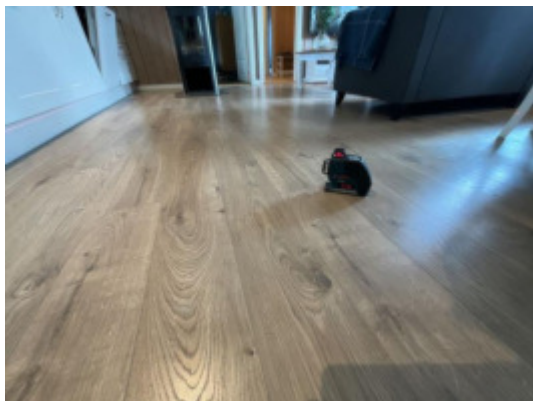
Årstall: 2018

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TO 1

Eiendommen ligger innenfor et område med lave/moderate målinger utført, i følge Radon aktsomhet.



Radon aktsomhet.

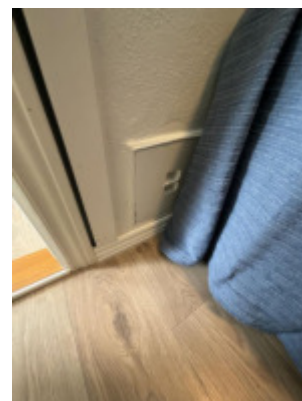
Pipe og ildsted

TO 2

Mursteinspipe med ildsted lokalisert i stue.
Eier opplyser om dårlig trekk i pipen.
Pipen er original, ildsted nyere.



Pipe og ildsted.



Feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

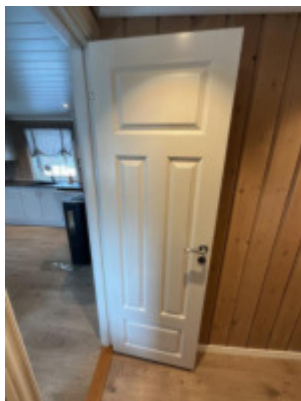
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har hytten malte fyllingsdører.



Innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

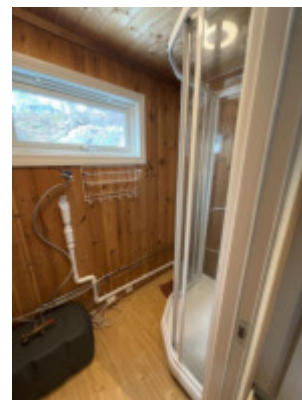
Dusjrom:

Gulv har overflate av vinylbelegg.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

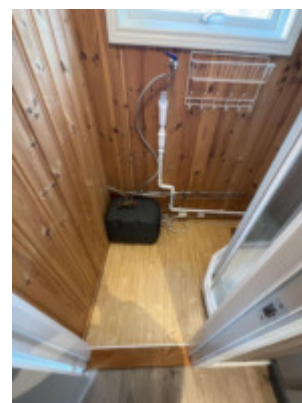
Dusjkabinett, varmtvannstank og stoppekran til vann i dusjrom.

Det er satt et dusjkabinett i rommet og montert sluk i gulv.
Overflater er ikke egnet for våtrom, det er ikke fall på gulv eller oppkant.

Rommet fungerer til tiltenkt bruk, men er ikke egnet som våtrom. Skal bruken endres må rommet oppgraderes.



Utsnitt dusjrom.



Utsnitt dusjrom.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

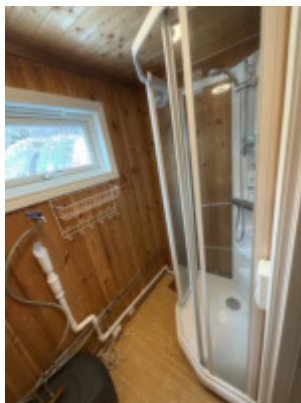
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ikke foretatt da rør er ført synlig på yttervegg.



Rør ført synlig på yttervegg.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

Årstall: 2018

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med komposittvask.

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.



Utsnitt kjøkken.

Årstall: 2018

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Gulv har overflate av vinylbelegg.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask med baderomsinnredning på toalettrom.



Utsnitt toalettrom.



Veggventiler toalettrom.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

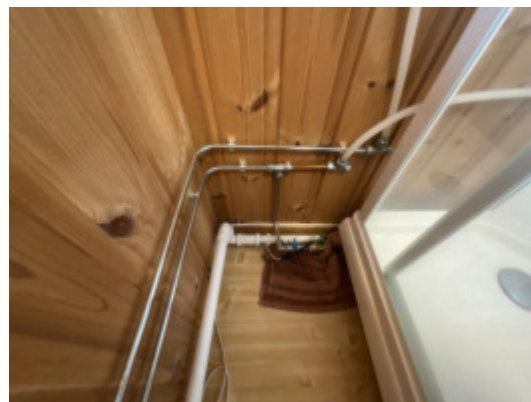
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

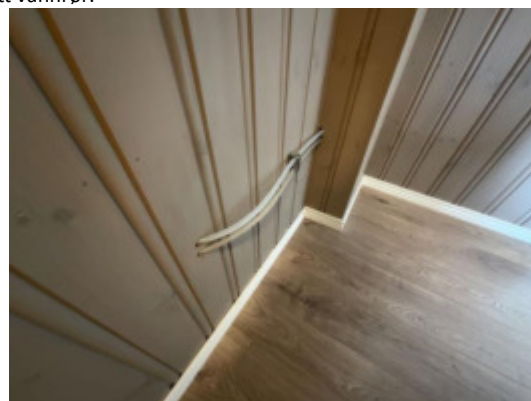
1 TG 2

Vannrør i plast, kobber og forkrommet rør i hytten.

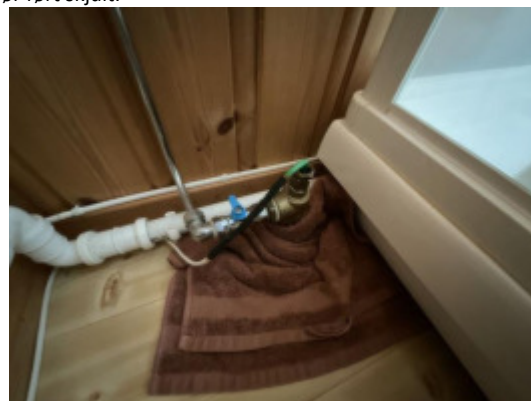
Det er registrert at plastrør er ført skjult i vegg uten varerør.
Eier opplyser om at det blir fuktig rundt hovedvannledningen inne på dusjrommet, dette må kontrolleres av rørlegger.



Utsnitt vannrør.



Plastrør ført skjult.



Stoppekran.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om fuktighet rundt hovedvannledningen på dusjrom.
Plast rør ført skjult i vegg uten varerør.

Tiltak

- Tiltak:

Kontroller hovedvannledning, om det er kondens på vinterstid eller lekkasje.

Plast rør ført skjult er ikke lovlig, anbefaler å installere varerør så eventuelt lekkasjevann blir synlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

Årstall: 2018

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventiler.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på ca. 30 liter lokalisert på dusjrom.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018 Fjernavleser installert, nytt elektrisk til kjøkken, stue og tilbyggsdel.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Kursoversikt, samsvarserklæringer fremvist og dokumentasjon på arbeid utført.



Kursoversikt.



Dokumentasjon på arbeid utført.



Sikringsskap.



Samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

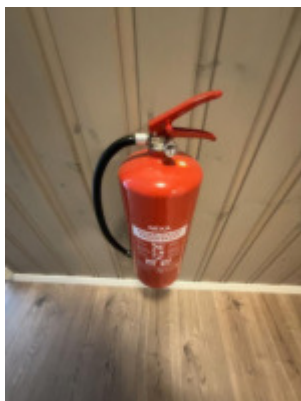
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 1

Drenering naturlig på terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Hytten står på pilarer i leca, betong og fundamenter i betong. Pilarene er plassert direkte på fjell eller naturstein.



Utsnitt fundamenter og pilarer.



Utsnitt fundamenter og pilarer.



Utsnitt fundamenter og pilarer.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TO 2

Hytten ligger ikke utsatt for skred eller flom i henhold til kommunedelplan.

Det er registrert store mengder is under hytten, dette er nok vann som naturlig renner bort under andre årstider. Eier opplyser om at dette har vært tilfelle vært år han har eid hytten.



Is under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert store mengder is under hytten.

Tiltak

- Tiltak:

Situasjonen må overvåkes, og det kan føre til redusert levetid på konstruksjonselementer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 1

Utvendige vann og avløpsledninger i plast.

Hytten er koblet på det kommunale nettverket.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	67	66	1	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Gang 2, Bad , Toalettrom	Bod
Sum	67	66	1		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3822 NISSEDAL	38	4	7	0	142 m²	Kommunekart.com	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Støylsheia nord 25							
Hjemmelshaver							
Nilsen Andreas Westby							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i hyttefelt i Nissedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Støylsheia nord.

Formål: Fritidsbebyggelse.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommunedelplan Gautefallheia 2013-2023.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hytte med 1 plan.

Hytten har en terrasse vent mot sørvest på ca. 60m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 415 000	2017

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2023	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	27.03.2023	Ambita.	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	27.03.2023	Kommunekart.com	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

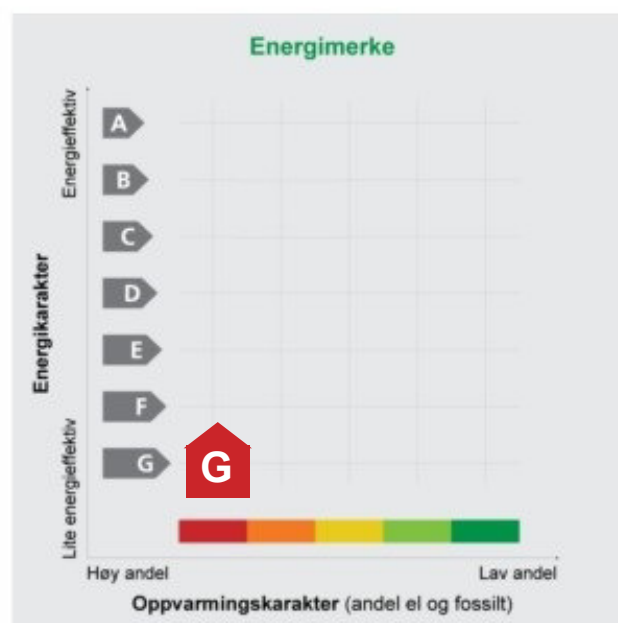
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ8020>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Støylsheia nord 25
Postnr	3855
Sted	TREUNGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	4
Seksjonsnr.	0
Festenr.	7
Bygn. nr.	166266033
Bolignr.	H0101
Merkenr.	ad9353f3-e76a-46ab-8f1f-95cffeac12a0
Dato.	31.03.2023



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)

- Slå el.apparater helt av
- 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

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 67
Detaljert vegger: 1
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon

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. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Støylsheia nord 25
Postnr/Sted: 3855 TREUNGEN
Bolignr: H0101
Dato: 31.03.2023 2:57:34
Energimerkenr: ad9353f3-e76a-46ab-8f1f-95cfeac12a0

Gårdsnr: 38
Bruksnr: 4
Seksjonsnr: 0
Festen: 7
Bygningsnr: 166266033

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 kjøleskap 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Eiendomskart for eiendom 3822 - 38/4/7/

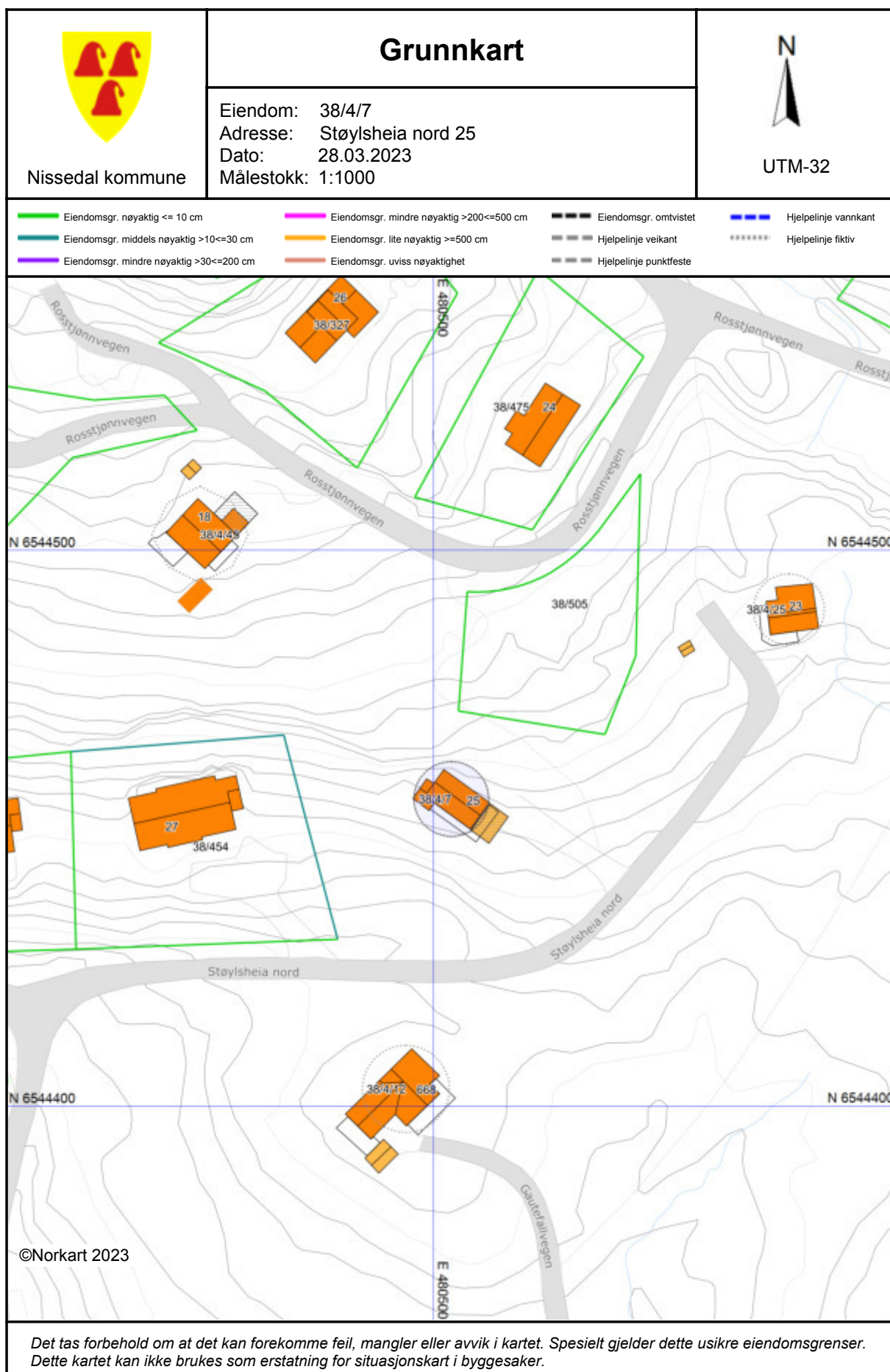


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			142,30 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6544458	Øst	480500
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6544461,99	480503,25	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)				(Punkt)	





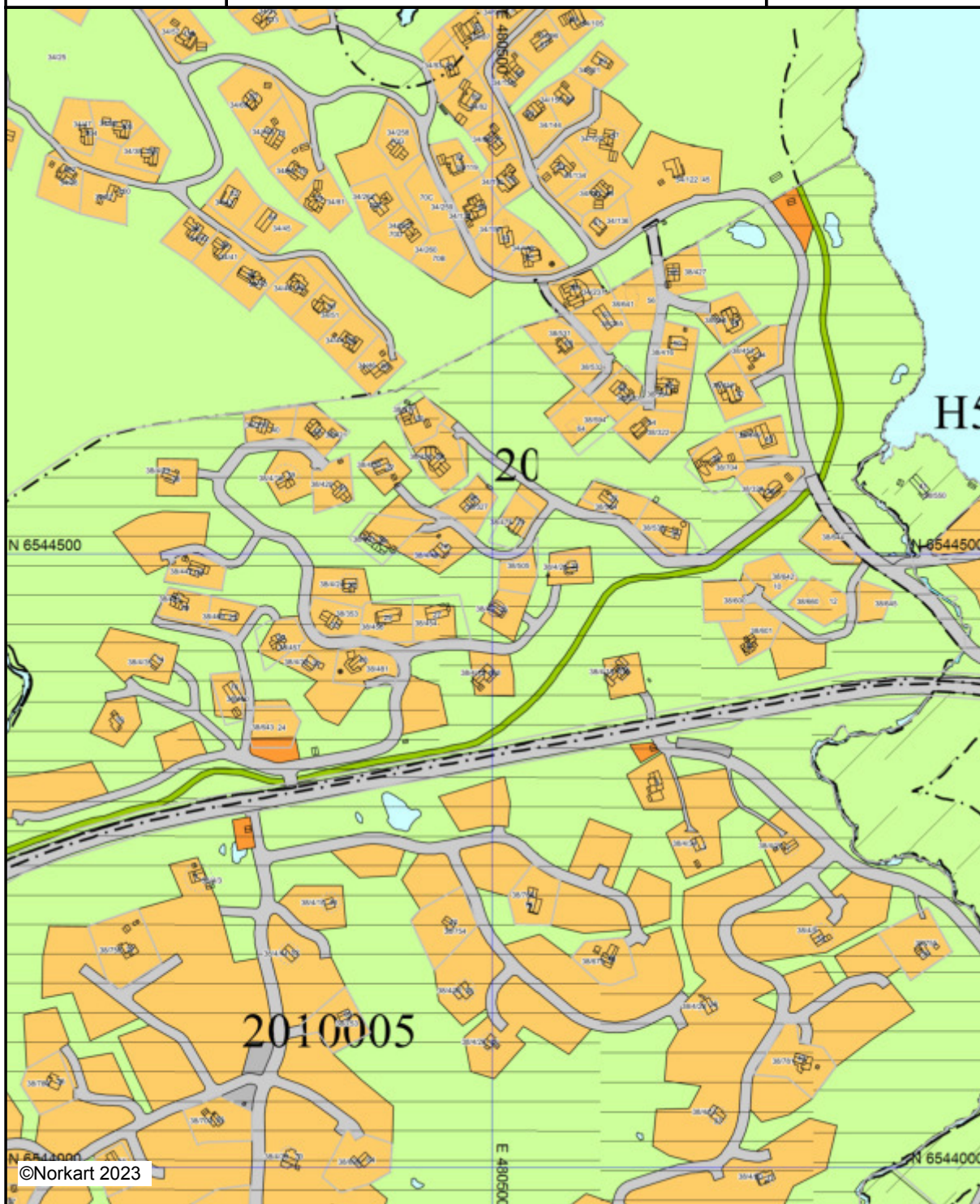
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/4/7
Adresse: Støylsheia nord 25
Utskriftsdato: 28.03.2023
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
-  Veg - fremtidig
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsfiler

-  Landbruks-, natur- og friluftsfiler og formål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende formål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende formål
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

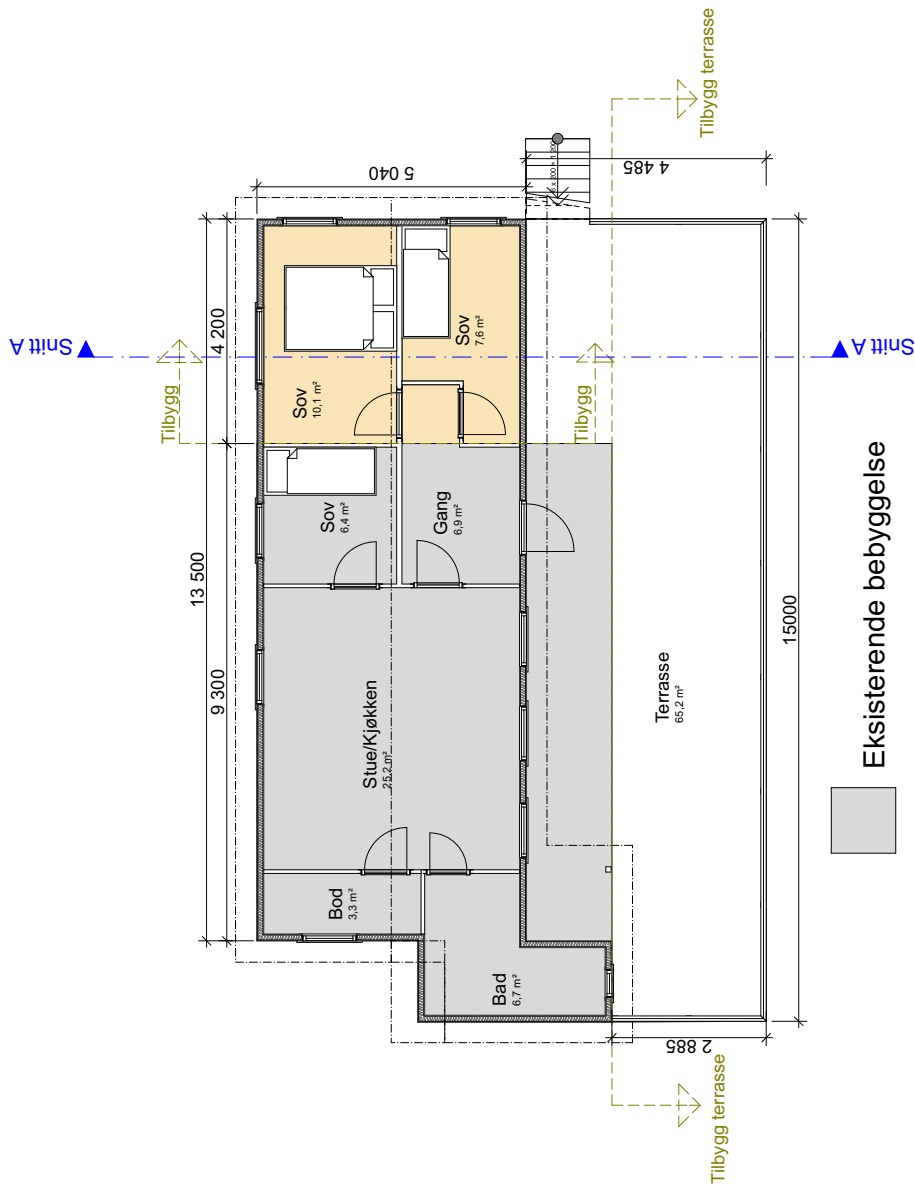
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planområde
-  Planens avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealføremål
-  Kommune(del)plan - påskrift
-  Kommune(del)plan - påskrift
-  Kommune(del)plan - påskrift

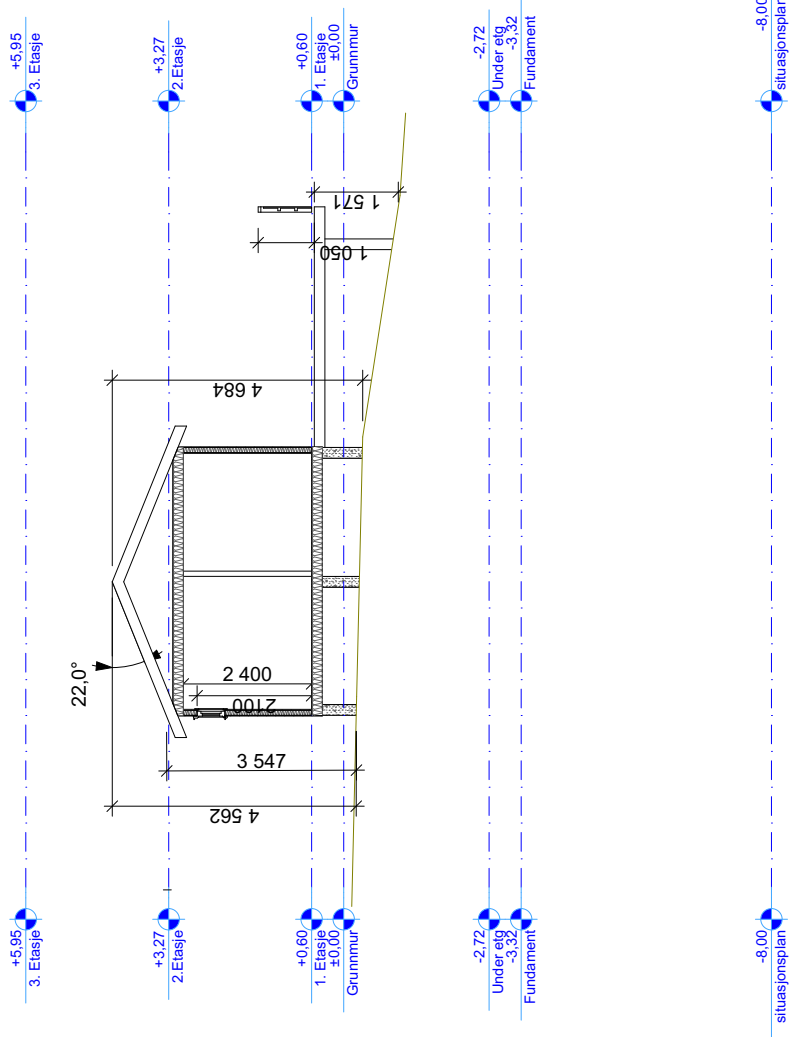


Eksisterende bebyggelse

Målestokk: 1:100	Filnavn: Andreas Nilsen.ph	Type tegning: Plan 1, Etasje A3	Gnr: 38	Bnr: 4	Fnr: 7	Revnr: --
Tiltakets art: Tilbygg Hytte	Tegnet av: Thomas Wister	Tomte areal: --	BRA Eksisterende: 48,6			
Byggested: Støylsheia Nord 25 3855 Treungen	Dato: 5.7.19	Kote o.k. gulv 1 etg: --	BRA totalt: 68,1			
Tiltakshaver: Andreas Nilsen	Tegning nr: E	Tlf: 90 68 78 37	BRA Ny bebyggelse: 19,5			
Firma: Prestegårdsvelen 15 D 1792 Tistedal			BYA % (inkl.parkering) 138,4			

Kommentarer:

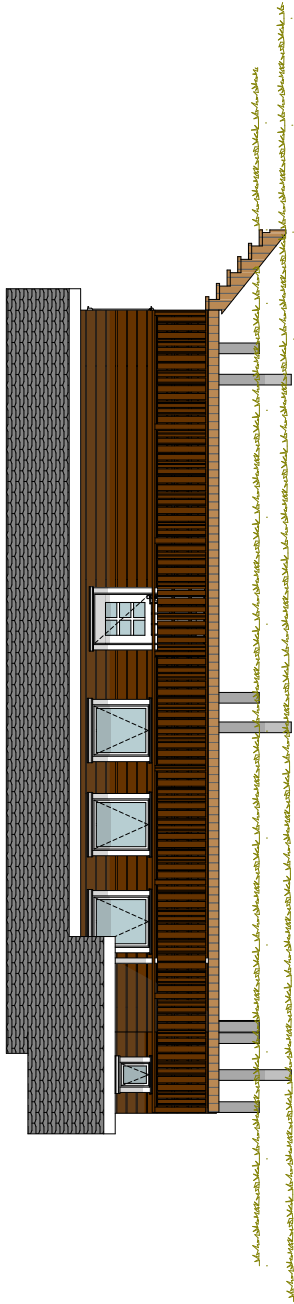
Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.



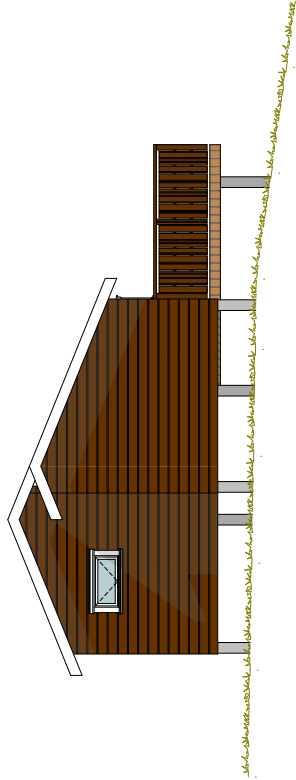
Målestokk: 1:100	Filnavn: Andreas Nilsen.ph	Type tegning: Snitt AA3	Gnr: 38	Bnr: 4	Fnr: 7	Revnir: --
Tiltakets art: Tilbygg hytte	Tegnet av: Thomas Wister	Tomte areal: --	BRA Eksisterende: 48,6			
Byggested: Støylsheia Nord 25 3855 Treungen	Dato: 5.7.19	Kote o.k. gulv 1 etg: --	BRA totalt: 68,1			
Tiltakshaver: Andreas Nilsen	Tegning nr: E	Tlf: 90 68 78 37	BRA Ny bebyggelse: 19,5			
Prestegårdsveien 15 D 1792 Tistedal	Firma: --		BYA % (inkl.parkering) 138,4			

Kommentarer:

Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.

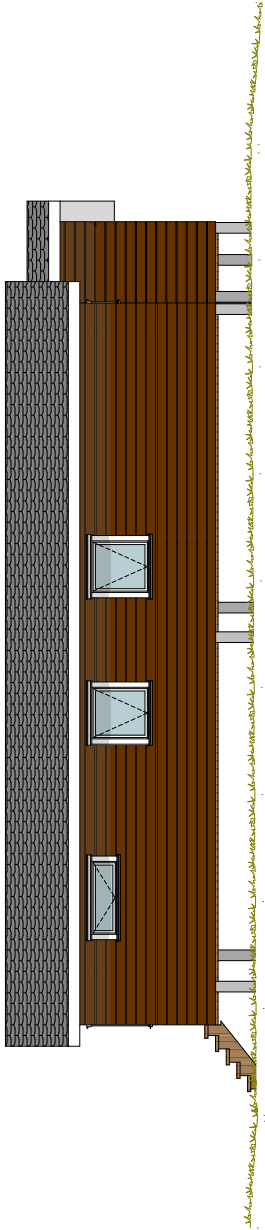


1:100 Fasade Sør

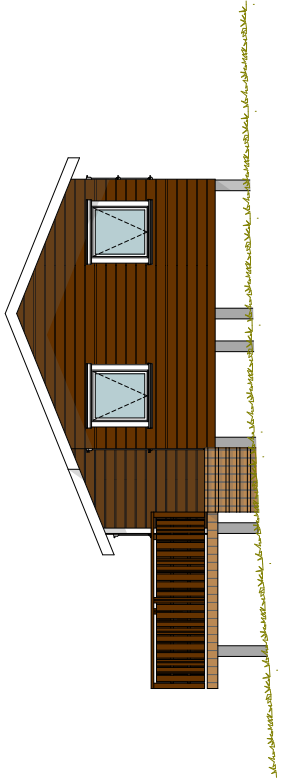


1:100 FasadeVest

Komentarer:	Målestokk: 1:100	Filnavn: Andreas Nilsen.ph	Type tegning: Fasade Sør og Vest A3		Gnr: 38	Bnr: 4	Fnr: 7	Revnr: --
	Tiltakets art: Tilbygg Hytte		Tegnet av: Thomas Wister		Tomte areal: --		BRA Eksisterende: 48,6	
	Byggested: Støylsheia Nord 25 3855 Treungen		Dato: 5.7.19	Kote o.k. gulv 1 eig: --	Bya Eksisterende: 93,8		BRA totalt: 68,1	
	Tiltakshaver: Andreas Nilsen		Tegning nr: E	Tlf: 90 68 78 37	BYA Ny bebyggelse: 44,6		BRA Ny bebyggelse: 19,5	
	Prestegårdsveien 15 D 1792 Tistedal		Firma: --		BYA %, (inkl parkering) --		BYA Totalt: 138,4	
Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.								



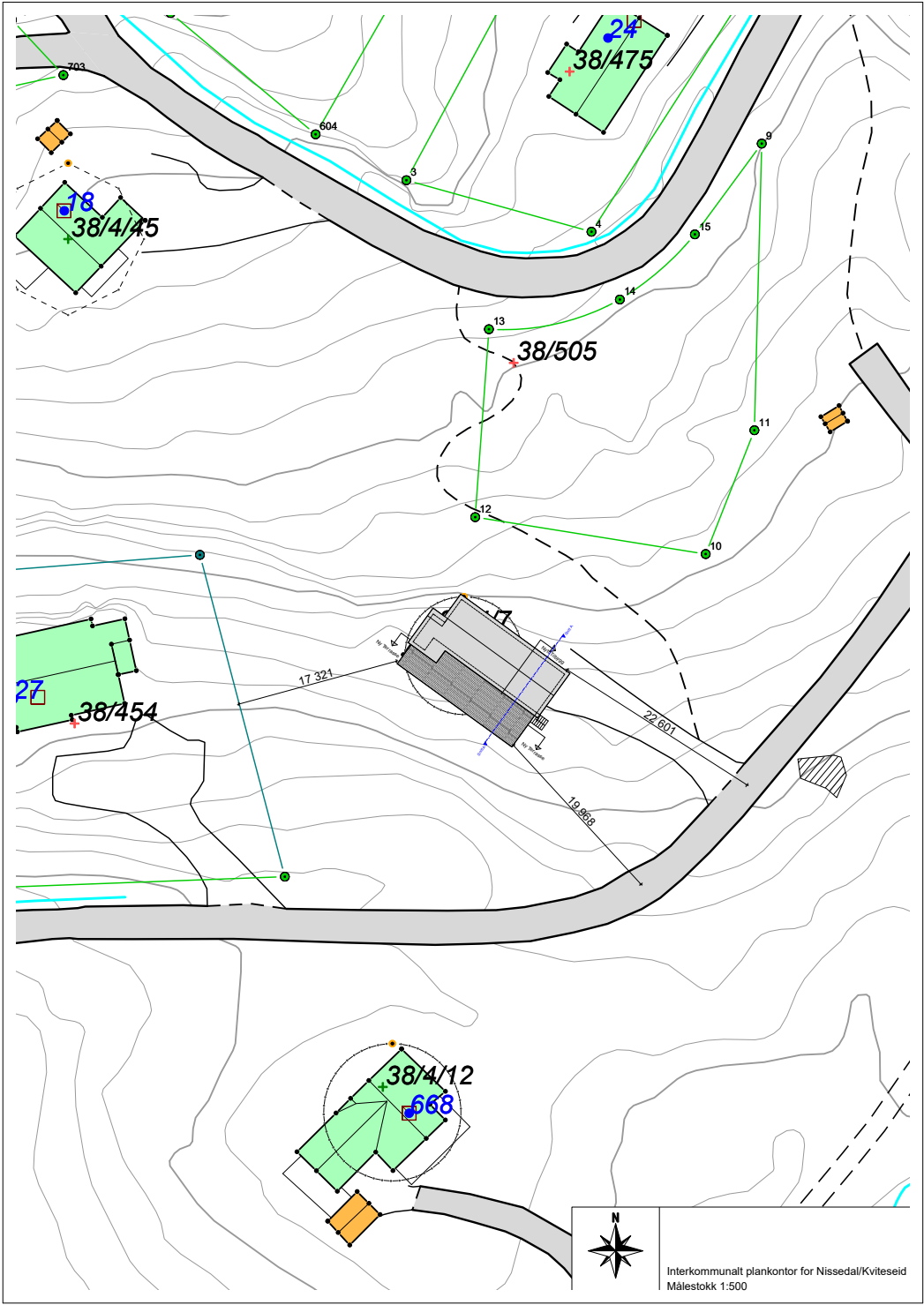
1:100 Fasade Nord



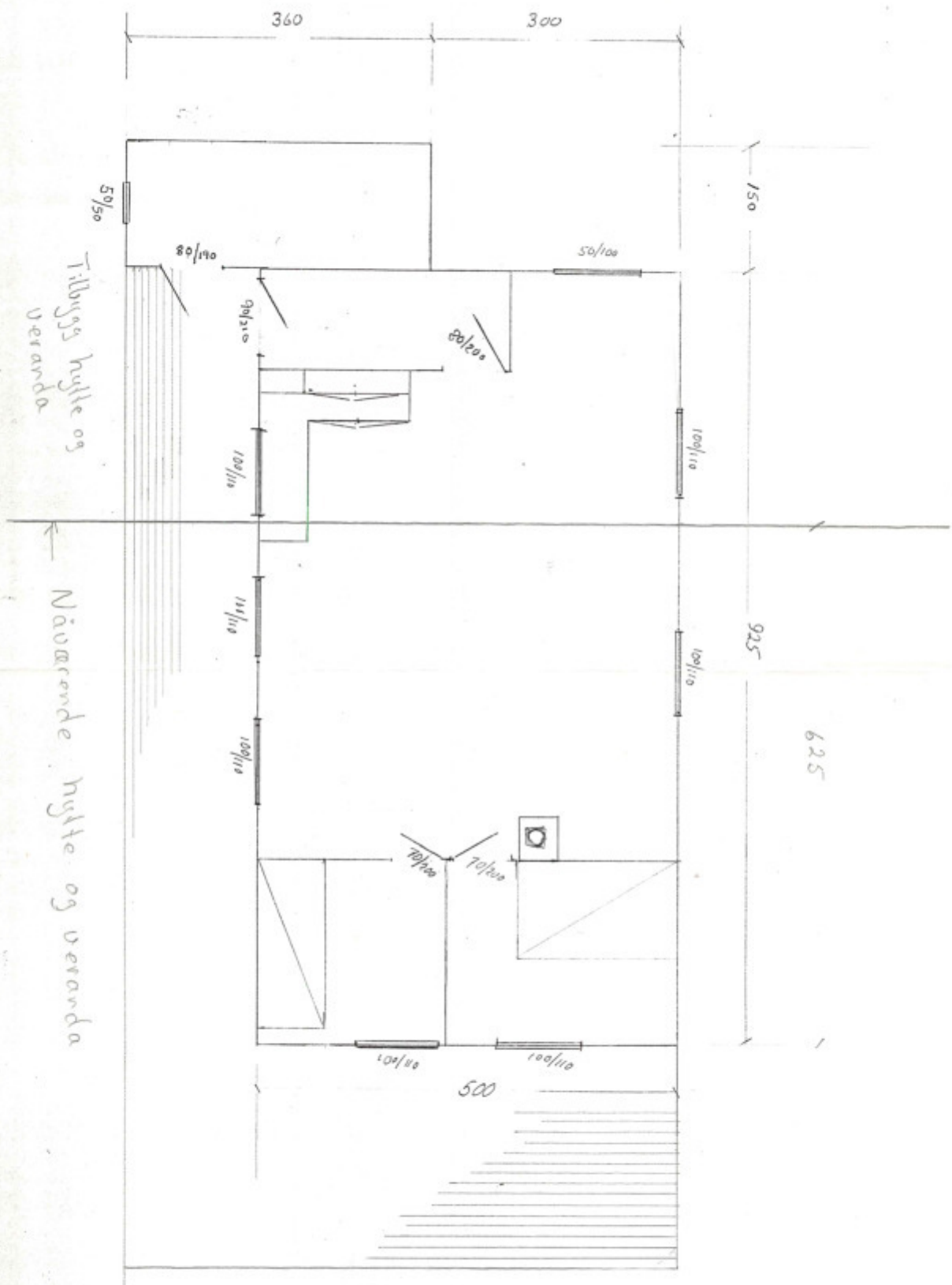
1:100 Fasade Øst

Komentarer:	Målestokk: 1:100	Finnavn: Andreas Nilsen, ph	Type tegning: Fasade Nord og Øst A3		Gnr: 38	Bnr: 4	Fnr: 7	Revnr: --
	Tiltakets art: Tilbygg Hytte		Tegnet av: Thomas Wister		Tomte areal: --		BRA Eksisterende: 48,6	
	Byggested: Støylsheia Nord 25 3855 Treungen		Dato: 5.7.19	Kote o.k. gulv 1 eig: --	Bya Eksisterende: 93,8		BRA totalt: 68,1	
	Tiltakshaver: Andreas Nilsen		Tegning nr: E	Tlf: 90 68 78 37	BYA Ny bebyggelse: 44,6		BRA Ny bebyggelse: 19,5	
	Prestegårdsveien 15 D 1792 Tistedal		Firma: --		BYA %, (inkl parkering) --		BYA Totalt: 138,4	
Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.								

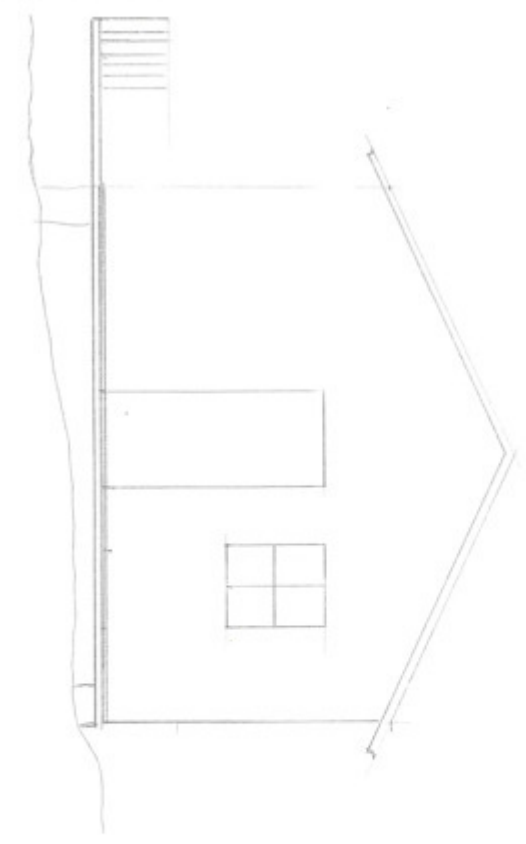
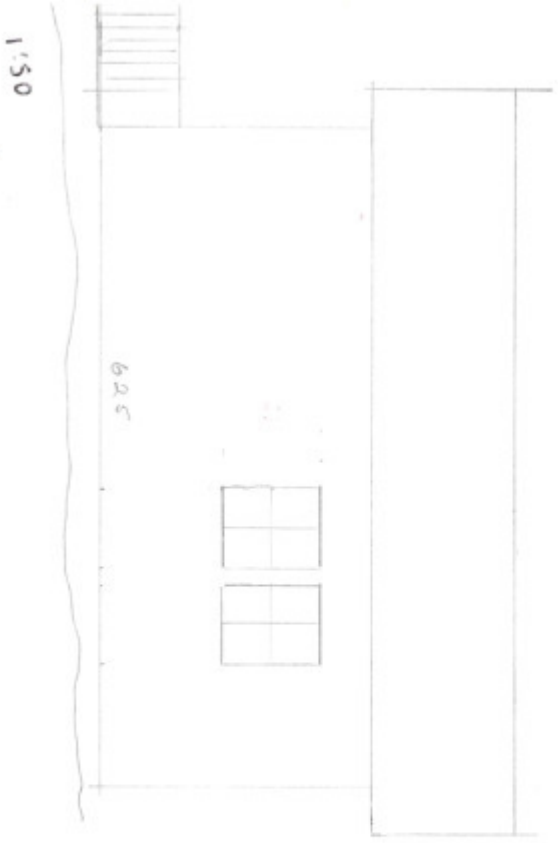
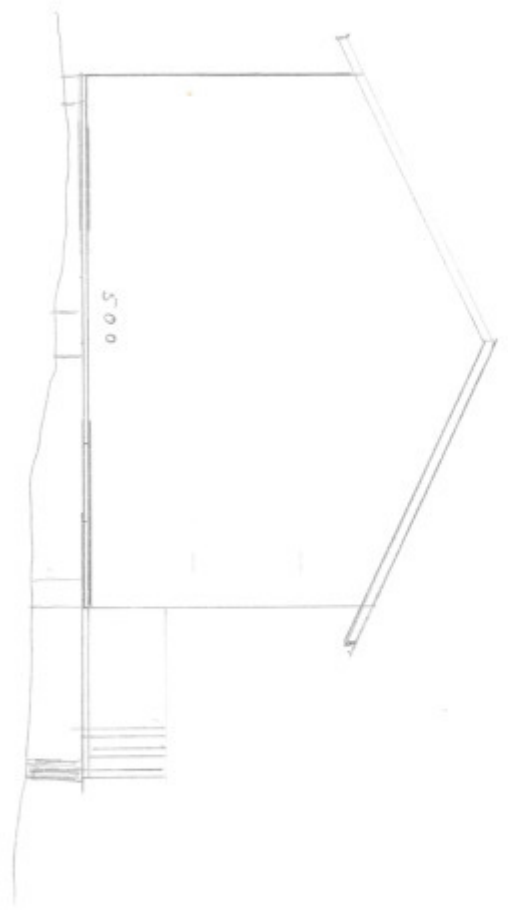
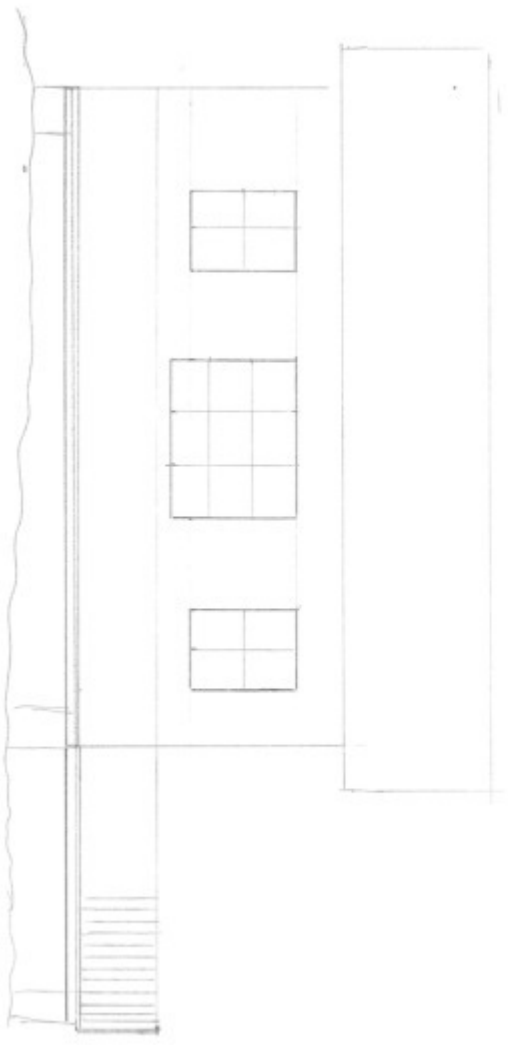
Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.

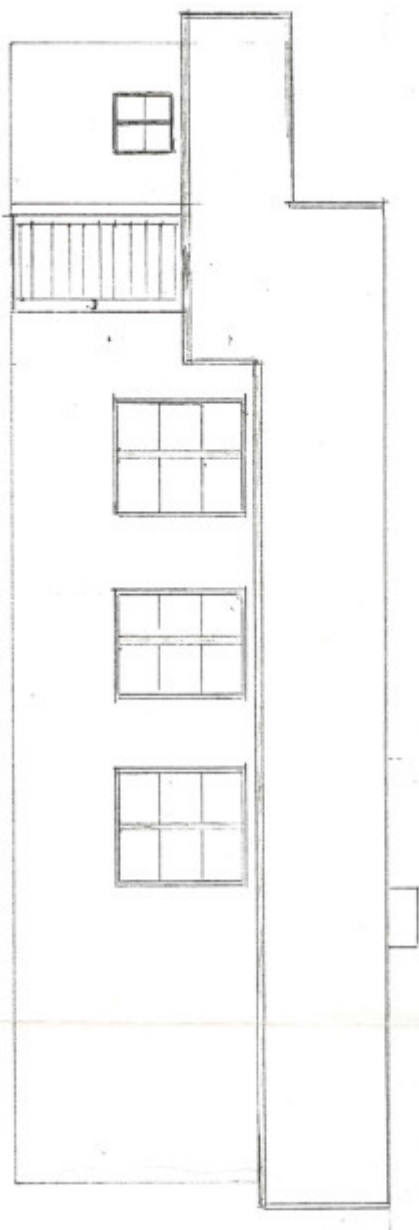


Kommentarer:	Målestokk: 1:500	Filnavn: Andreas Nilsen.pn	Type tegning: Situasjonsplan				Gnr: 38	Bnr: 4	Fnr: 7	Revnr: --	
	Tiltakets art: Tilbygg Hytte		Tegnet av: Thomas Wister							Tomte areal: --	BRA Eksisterende: 48,6
	Byggested: Støylsheia Nord 25 3855 Treungen		Dato: 5.7.19		Kote o.k. gulv 1 etg: --		Bya Eksisterende: 93,8		BRA totalt: 68,1		
	Tiltakshaver: Andreas Nilsen		Tegning nr: E		Tlf: 90 68 78 37		BYA Ny bebyggelse: 44,6		BRA Ny bebyggelse: 19,5		
	Prestegårdsveien 15 D 1792 Tistedal		Firma: --				BYA %: (inkl.parkering) --		BYA Totalt: 138,4		
	Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.										

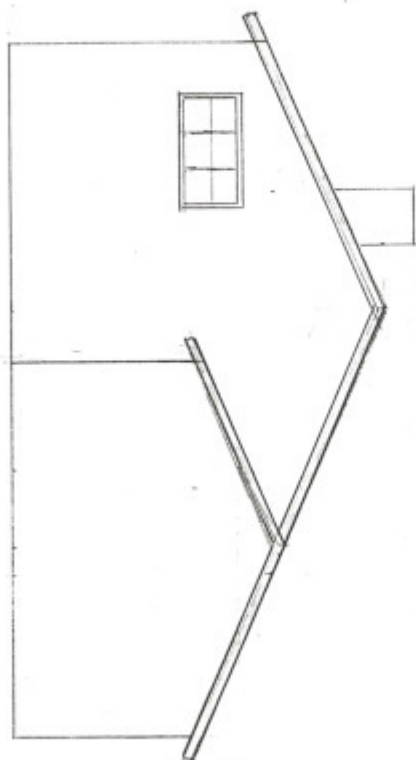


Näverunde hytte

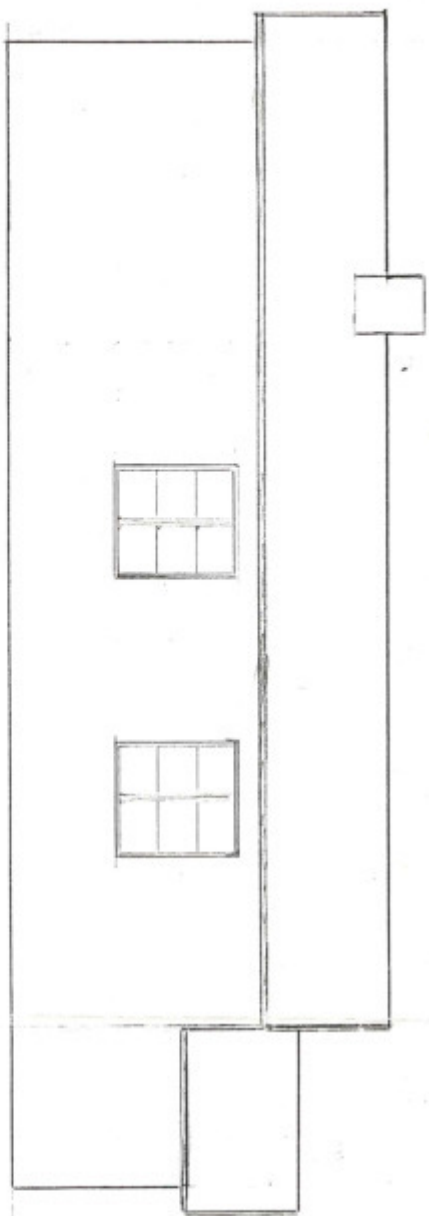




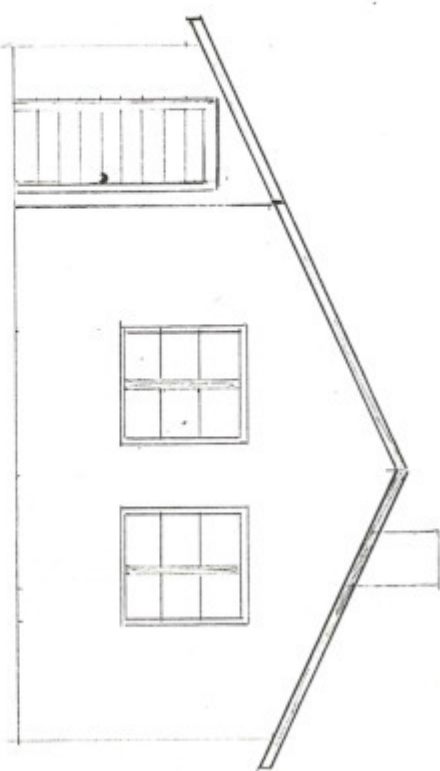
Mot Sth



Mot West

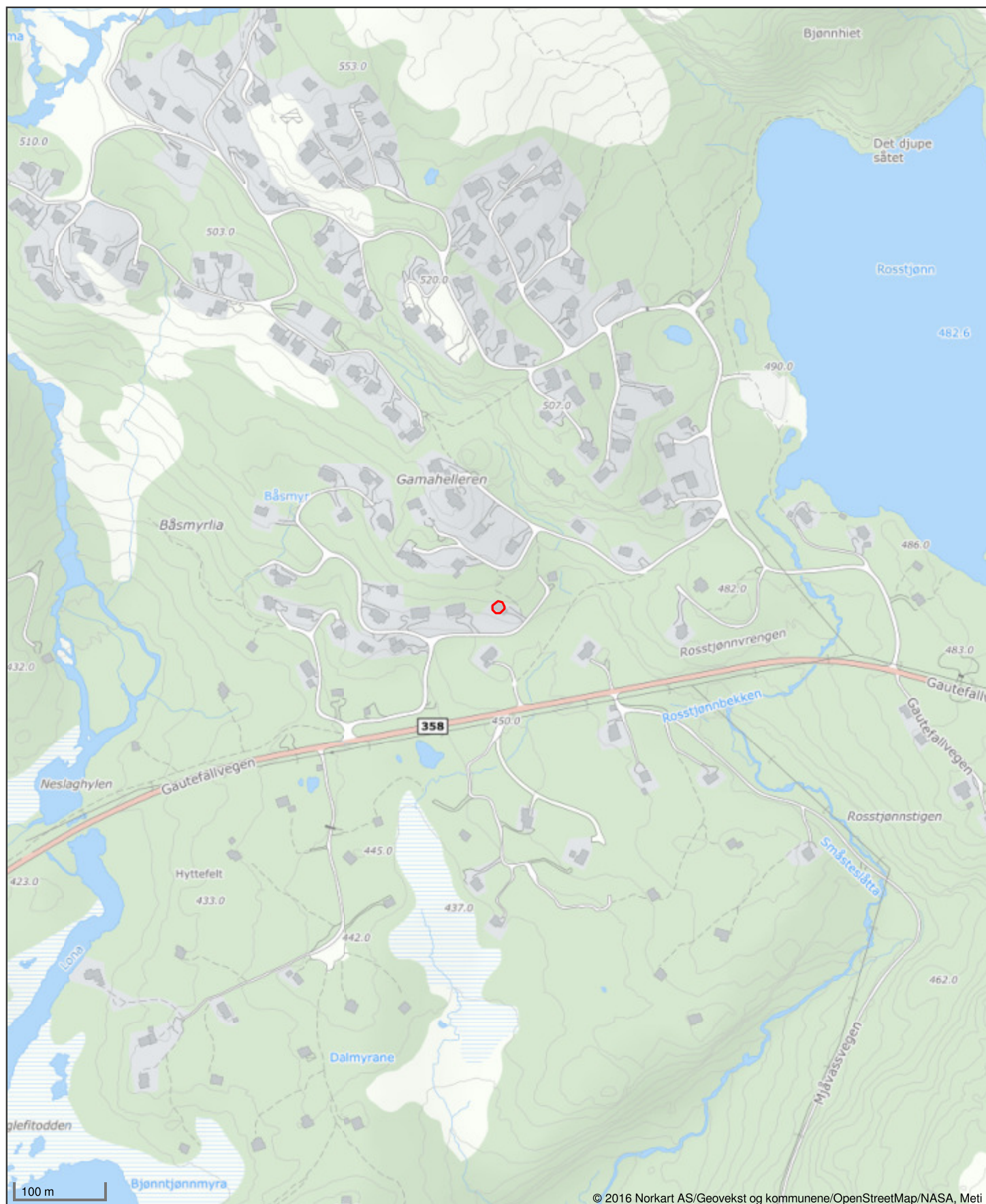


Mot Nord



Mot Est

Oversiktskart for eiendom 3822 - 38/4/7/



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
77230032	

Selger 1 navn
Andreas Westby Nilsen

Gateadresse	
Støylsheia nord 25	
Poststed	Postnr
Treungen	3855

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kondens ved stoppekran dusjrom på Vinterstid.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt vannrør og avløp fra toalettrom til kjøkken. Samt lagt opp vannrør og avløp til vask toalettrom

Arbeid utført av

Rørlegger Karl T Hansen Treungen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig trekk i pipe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg kjøkken/stue Samt nytt elektrisk anlegg soverom tilbygg

Arbeid utført av

Elektrikertjenesten Halden As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygd ny terrasse. Bytta kledning og vinduer osv. Lagt nytt tak. Hytteeier har svennebrev som tømmer og jobber som det.

Arbeid utført av

Andreas Nilsen Privat

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på hytta.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent byggesøknad Nissedal kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler vannmåler. Blir montert av rørlegger før eller eventuelt etter overtagelse. Regning betales av nåværende eier Andreas Nilsen

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest blir sendt til Nissedal kommune før eventuell overtagelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

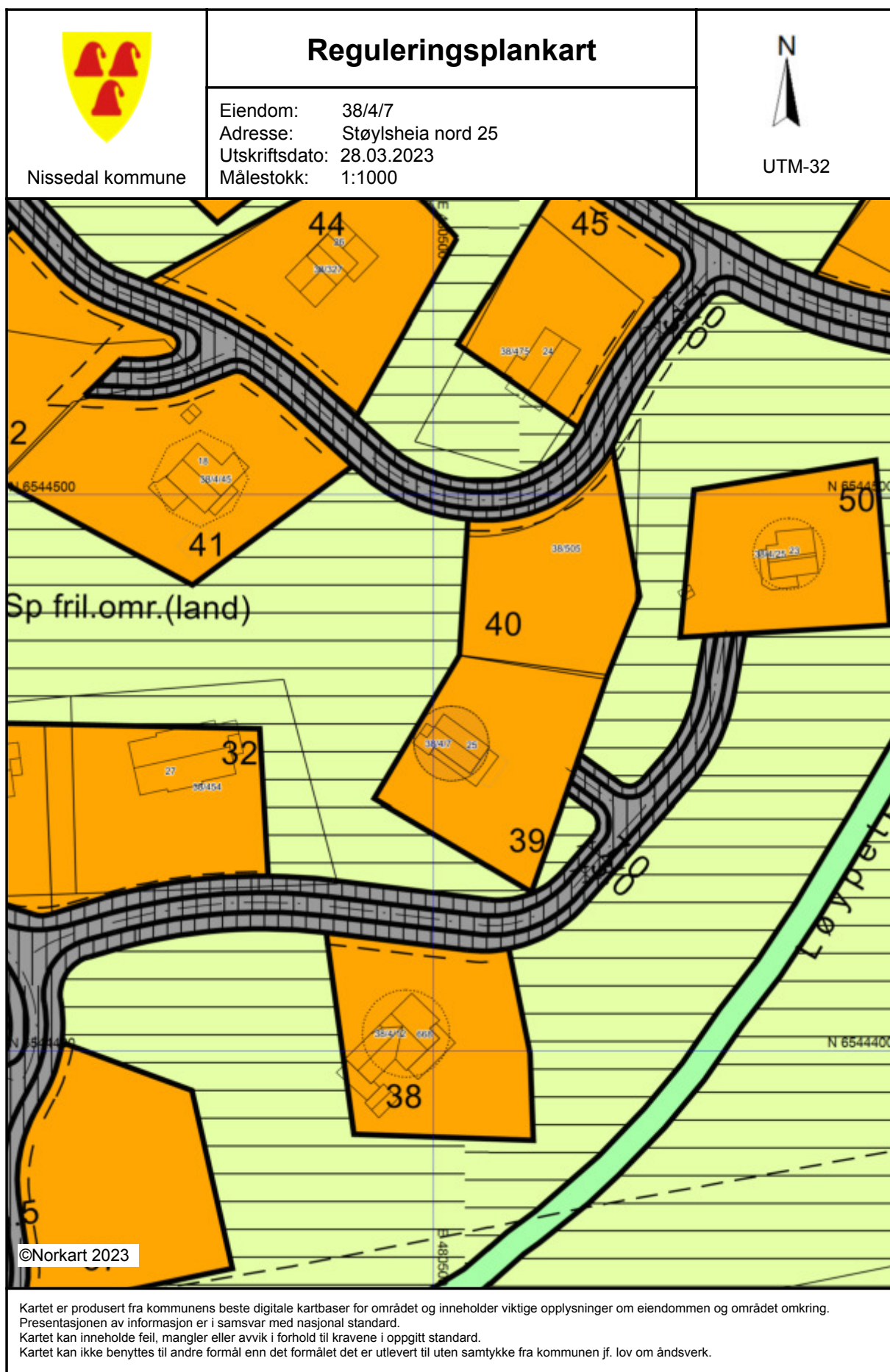
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Nilsen	0f449c22e5c931cd00677a779ce4de1b60105b77	30.03.2023 09:58:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 77230032

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

30 m





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Område for fritidsbuseiendom	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Anna byggeområde	Abc Påskrift bredde
		Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Kjøreveg	
	Anna veggrunn	
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>		
	Friområde	
	Skiløype	
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Privat veg	
	Friluftsområde (på land)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
	Frisiktsone ved veg	
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Felles parkeringsplass	
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>		
	Grense for restriksjonsområde	
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)</i>		
	Fritidsbuseiendom - frittliggende	
	Skiløypetrase	
	Renovasjonsanlegg	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Kjøreveg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplassar	
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)</i>		
	Naturområde	
	Turveg	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</i>		
	Friluftsmål	
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</i>		
	Faresone - Flomfare	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)	
	Sikringsone - Frisikt	
<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 12)</i>		
	Føresegningsområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008</i>		
	Sikringssonengrense	
	Føresegningsgrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Planen si avgrensing	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eigedomsgrense som skal opphevast	
	Byggjegrænse	
	Planlagt buseiendom	
	Bygningar som inngår i planen	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Målelinje/avstandslinje	
	Stenging av avkjørsel	
	Regulert mønneretning	
	Påskrift feltnavn	

Reguleringsføresegner – Utbyggingsplan Støylsheia Nord, del av gnr. 38 bnr. 4 i Nissedal kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkjefølgjeføresegner (Pbl. §26)

1. Det skal ligge føre godkjende tekniske planar for vatn og avlaup før det blir gjeve løyve til frådeling av enkelttomter.
2. Før byggeløyve til nybygg eller tilbygg vert gjeve, skal det vere ført fram leidningar for vatn og avlaup til den aktuelle tomta.
3. Før det vert gjeve byggeløyve til nybygg eller tilbygg skal tilhøyrande avfallsbu vere bygd.
4. Når det vert bygd ny køyreveg til tomt 1-3 eller 5/6, skal eksisterande avkøyring til tomt 5 stengjast.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterande, rekna for opphald av menneske, skal koplast til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomta skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeskilnad, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal ha tak med ein mørk og matt farge, t.d. torvtak, mørke teglstein eller bord, og møne parallelt med høgdekotene. Unntatt frå dette er taktekkingsmateriale knytt til fornybar energi som til dømes solcellepanel, tegl med solceller etc. Det er eit vilkår at desse materiala skal vere ikkje-reflekterande Vidare fasade av plank/panel, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta plank/panel eller laft, skal treverket handsamast med/påførast jordfargar.
- f) Det er tillate å byggje takoppløft eller kvist dersom dette vert gjort i sørvendt retning (søraust til sørvestvendt retning). Kvist eller takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist eller takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist eller takoppløft.
- g) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- h) Alle kablar skal gravast ned.

- i) Det er ikkje lov å sette opp veglys.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 1-75

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - 1) Maksimalt ein bueining pr. tomt.
 - 2) Tomt 1-6, 16-18, 25-56 og 75, maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 160 m².
 - 3) Tomt 19-24, 57-74, maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 220 m².
 - 4) På tomtene 54 og 62 kan maksimalt 65% av tillete bruksareal (T-BRA) byggjast på ei flate/høgde.
 - 5) Maksimal mønehøgde: 7,5 meter, unntatt tomt 46-47, 55-56, 63-64, 69-71 og 75, der maksimal mønehøgde er 5,5 meter
 - 6) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter unntatt tomt 46-47, 55-56, 63-64, 69-71 og 75, der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter.
 - 7) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjellar/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 8) Takvinkel: 22 - 34°.
 - 9) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. tomt.
 - 10) Det er ikkje lov å ha flaggstong eller lysmast på tomta.

1.3. Anna byggeområde

Område for avfallsbu, lager og anna service

- a) Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygningar for innsamling av avfall og lagring av vegvedlikehaldsutstyr o.l., samt etablerast servicetilbod (postkassestativ, informasjonstavle ol.)
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 6 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 5 meter.
 - 4) Takvinkel 22 - 34°.
 - 5) Tilkomst skal dimensjonert for køyretøygruppe "Liten lastebil".
 - 6) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. 100 m² grunnflate bygning - på terreng.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Privat veg og parkering

- a) Veg og vegskråningar skal pussast og om nødvendig tilførast vekstmedium.
- b) Det er ikkje lov å dette opp veglys.
- c) Alle kablar skal gravast ned.

6.2. Friluftsområde på land

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.

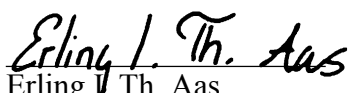
6.3. Frisiktsone

- a) I frisiktsone er det ikkje tillete med anlegg eller tiltak som er høgare enn ½ meter over nivået på offentleg veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, t.d. snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

Vegårshei den 15.06.2006

Revidert, 20.10.2006

For Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskiftesandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	06.07.05
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. F-sak 097/06,	29.06.06
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsrommet:	14.08.06 – 14.09.06
Handsama andre gong og godkjend i det faste utvalet for plansaker. F-sak 0111/06,	05.10.06

Nissedal den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Revidert:	Dato:	Signatur:
Mindre endring, F-sak 127/06, datert 18.10.06	20.10.06	E. I. Aas



GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | 94 25 46 52 | guro@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Kragerø | Storgata 16 | 35 98 11 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/Kragero>