

Vedlausfjell 21

Felle



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Hyggelige uteområder rundt hytta med plen og terrasse



Det er bilvei helt frem til døren

Nyere (2021) helårshytte med fantastisk utsikt og gode solforhold - 3 soverom og god standard - bilvei helt frem

OMRÅDE

Felle

ADRESSE

Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI

Prisantydning

kr 2 690 000,-

Omkostninger: **kr 84 750,-**

Totalpris: **kr 2 774 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 492,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 012,-**

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 67 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2021

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1181.9 m²



Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

VEDLAUSFJELL 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40, bnr. 93
i Nissedal kommune.

Areal

BRA - i: 62 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Bra-i inneholder: Vindfang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bra-e inneholder: Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med

opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i

beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1181.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet i opprinnelig skrånende terreng. Den bebygde delen av tomten er flatplanert. Det er gruset parkeringsplass foran hytta. Ellers består tomten av både plen og terrasse. For øvrig naturtomt rundt hytta. Fantastisk utsikt fra tomten og gode solforhold.

Beliggenhet

Hytta ligger i et naturskjønt hytteområde på Vedlausfjell, Felle i Nissedal kommune. Det fredelige hyttefeltet byr på rekreasjon i naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter hele året. Løypelaget kjører opp skiløyper på vinterstid. Det er også fine fiske- og badevann i området. Det er opparbeidet badeplass ca. 15 minutters gange fra hytta. Her er det også gapahauk og grillplass. Fine turområder like i nærheten av hytta, men en liten ekstra kjøretur tar deg til blant annet Havrefjell og et godt utvalg av turområder og fjelltopper i Nissedal og Åmli. Hyttefeltet ligger praktisk til med nærhet til både sørlandskysten og fjellet. Det er ca. 45 minutter til Gautefall og ca. 1 time til Tvedestrand og Kragerø. Det er ca. 30 minutter til både Gjerstad og Åmli med nærmeste dagligvarebutikk.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er montert liggende beiset kledning. Taket er en saltakskonstruksjon hvor den nordøstlige siden er utført med kryploft og den sydvestlige siden over stue/kjøkkendelen er utført med isolerte / tildekkede skråtak. Det er etablert luftespalte med dampåpen vindspærre mellom kryploftet og bærende undertak. Bærende undertak. Taket er tekket med asfaltshingel. Malte trevinduer med 2-lags glass. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta har alt på en flate og inneholder vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning. Det er i tillegg en utvendig bod. Utgang til terrasse fra kjøkken som strekker seg rundt to sider av hytta. Det er også en hyggelig hage på baksiden av hytta.

Standard

Hytta er oppført i 2021 og holder gjennomgående god standard. Her har man alt man trenger på ett plan. Det er overbygd inngangsparti, samt adkomst til bod ved inngangspartiet. Praktisk utvendig bod med god lagringsplass.

Gangen har flislagt gulv og varmekabler. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue og kjøkken er i praktisk åpen løsning. Hele hytta har lune og mørkere fargevalg som skaper en god og hyggelig atmosfære i hytta. Stuen er innredet med sofagruppe og spisebord. Det er peisovn i stuen som gir lun og god varme på vinterstid. Det er god takhøyde i kjøkkenet som gir en god romfølelse. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse. Kjøkkenet har fabrikkfremstilt innredning fra Epoq med over- og underskap. Innredningen har slette mørke fronter som passer godt inn i hytta med de resterende farge- og materialvalgene. Det er integrerte hvitevarer.

Hytta har 3 soverom. 2 av rommene er innredet med køyesenger og det største soverommet er innredet med dobbeltseng.

Kombinert bad/vaskerom med fliser på gulv og varmekabler. Det er flislagte vegger i dusjsone og øvrig vegg og takflater er utført med beiset trepanel. Badet er innredet med toalett, dusjhjørne, servanttinnredning

og har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder (113 liter) er plassert i bad/vaskerommet. Berederen er produksjonsmerket 2021.

Hytta har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod med utvendig adkomst. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det er installert el-bil lader

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 15.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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: Fritidsbolig fra 2021, oppført i en etasje. Fritidsboligen fremstår uten nevneverdig slitasje. Fritidsboligen er noe underventilert og det blir opplyst at det er rekvirert fagpersonell for etterinstallering av ventilert i ytterveggene på oppholdsrommene. Videre blir det opplyst at det er rekvirert fagpersonell for oppretting av den sydlige terrassedelen. Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk og etablering av tilluftsspalter for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Avkastluft fra kjøkkenventilator kan med fordel føres ut på yttervegg for økt avtrekksventilering i fritidsboligen. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking. Det ble registrert enkelte overlappingspunkter med redusert limfeste og lokal vridning i gesimsbord / takutstikk på den sydlige siden.

Utvendig > Treterrasse. Det ble registrert setninger / skjevheter på den sydlige delen av terrassen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu og overflater av trepanel nær dusjsone og servant som legges til grunn for vurderingen.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Avkastluft fra ventilatoren er ført direkte inn i overskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Durgoverventil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Oppholdsrommene mangler lufteventiler. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Møbler kan om ønskelig kjøpes som tillegg etter egen avtale med selger.

Parkering

Parkering på tomten.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisnummer

42985767

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling,

Diverse

Det er montert el-bil lader.

Det gjøres oppmerksom på at hytta er rengjort før visning og ikke blir ytterligere rengjort før overtagelse.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk og ved. Varmekabler i gang og på bad. Peisovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk for 2023 som utgjorde 4 980 kWh. Strømforbruket vil variere med bruken av hytta.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 6 492

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene utgjorde i 2023 eiendomsskatt kr. 2 012,- feiing kr. 487,52 og renovasjon kr. 3 993,-.

Eiendomsskatt

Kr 2 012

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 2 012,-. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 937 500

Formuesverdi sekundær år
2022

Årlig velavgift
Kr 1 000

Velforening

Det er velforening/løypelag i området. Avgiften dekker merking av turløyper og oppkjøring av skiløyper etc. Det er 1 dugnad hvert år.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/40/93:

07.12.2020 - Dokumentnr: 3444770 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Telemark Panorama AS

Org.nr: 997 102 819

07.12.2020 - Dokumentnr: 3444770 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Telemark Panorama AS

Org.nr: 997 102 819

26.09.2024 - Dokumentnr: 2004585 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

08.10.2020 - Dokumentnr: 3149155 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:40 Bnr:51

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 633011 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3822 Gnr:40 Bnr:93

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.06.2021. Ferdigattesten gjelder "fritidsbustad". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.2021.

Vei, vann og avløp

Det er privat vann og avløpsanlegg for hytteområdet. Det er felles borebrønn og avløpsanlegg/renseanlegg. Årlig avgift utgjør kr. 17 625,-. (Vannavgift for 2024 kr. 6 250,- vann årsforbruk kr. 2 250,-, avløpsavgift for 2024 kr. 6 500,- og avløp årsforbruk kr. 2 625,-.) Det vil i uke 40-41 installeres vannmåler på hytta. Selger opplyser om at vannavgiften antageligvis vil bli lavere etter dette.

Privat vei. Det betales årlig kr. 5 785,- i veiavgift. Selger har egen avtale om brøyting parkeringsplass. Dette

utgjør årlig kr. 2 350,-.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "frittliggende fritidsbebyggelse" tilhører reguleringsplan "Vedlausfjell", ikrafttredelse 29.03.2012. 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.

Det er flere ubebygde hyttetomter i området og det vil kunne forekomme videre utbygging på nærliggende tomter i fremtiden.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt

karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 690 000

Totalpris

Kr 2 774 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

68 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

84 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 758 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 774 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS' hjemmeside www.sormegleren.no/41240076. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 050,00,- inkl. mva.

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

Selger

Thor Hauge
Liv Irene Hauge

Oppdragsansvarlig

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.10.2024



Deler av terrassen har overbygd tak





Hyggelig uteområde med god plass til flere sittegrupper



Terrasse med overbygd tak



Utsikt fra terrasse over nærliggende fjell



Gang



Soverom med køyeseng



Soverom med 2 køyesenger



Hovedsoverom med dobbeltseng



Soverom



Velkommen inn



Stue



Det er peisovn i stue som gir lun og god varme på vinterstid



Kjøkkenet har mørke fronter og godt med skaplass



Stue og kjøkken er i praktisk åpen løsning



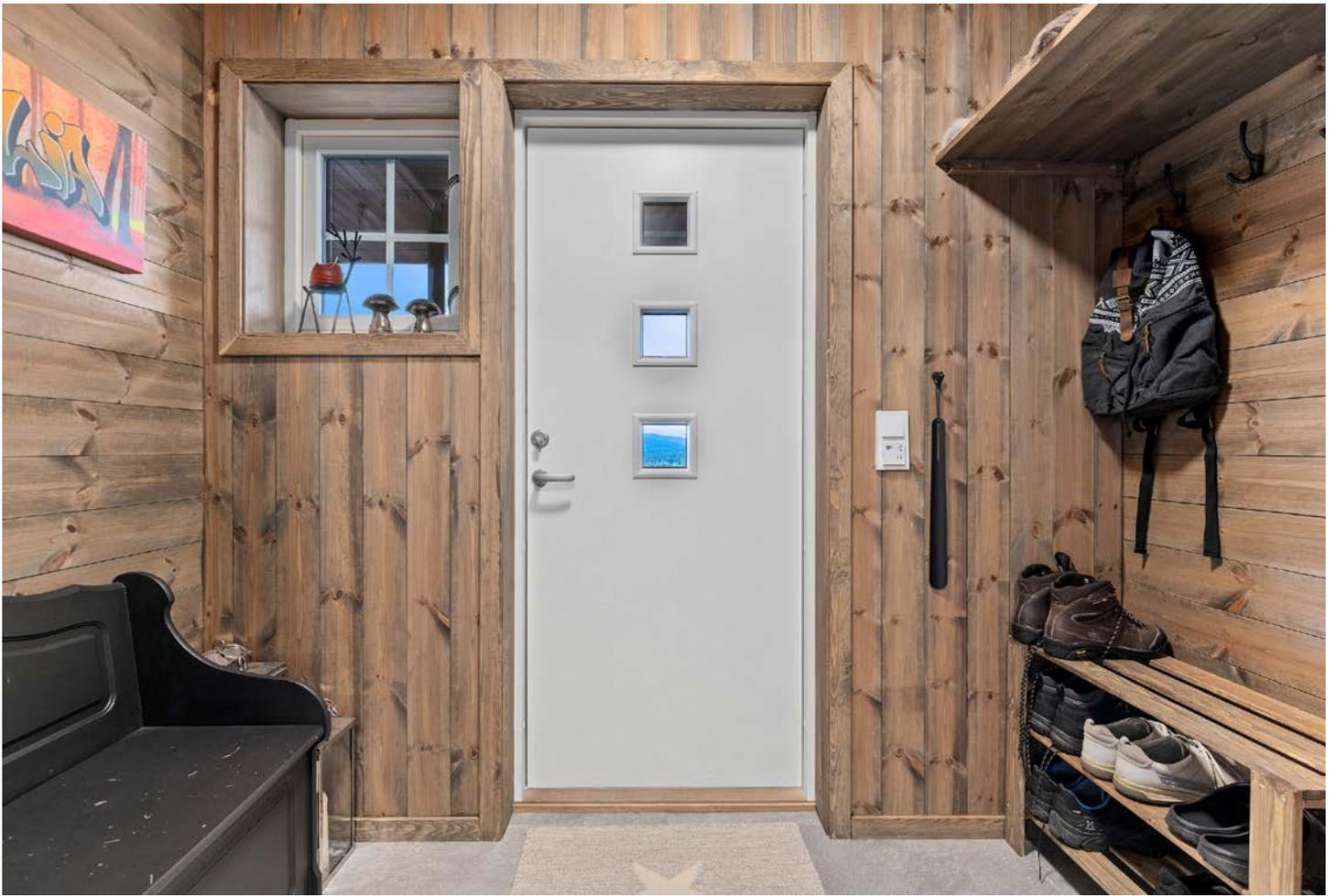
Badet er innredet med toalett, dusjhjørne, servantinnredning og har opplegg for vaskemaskin



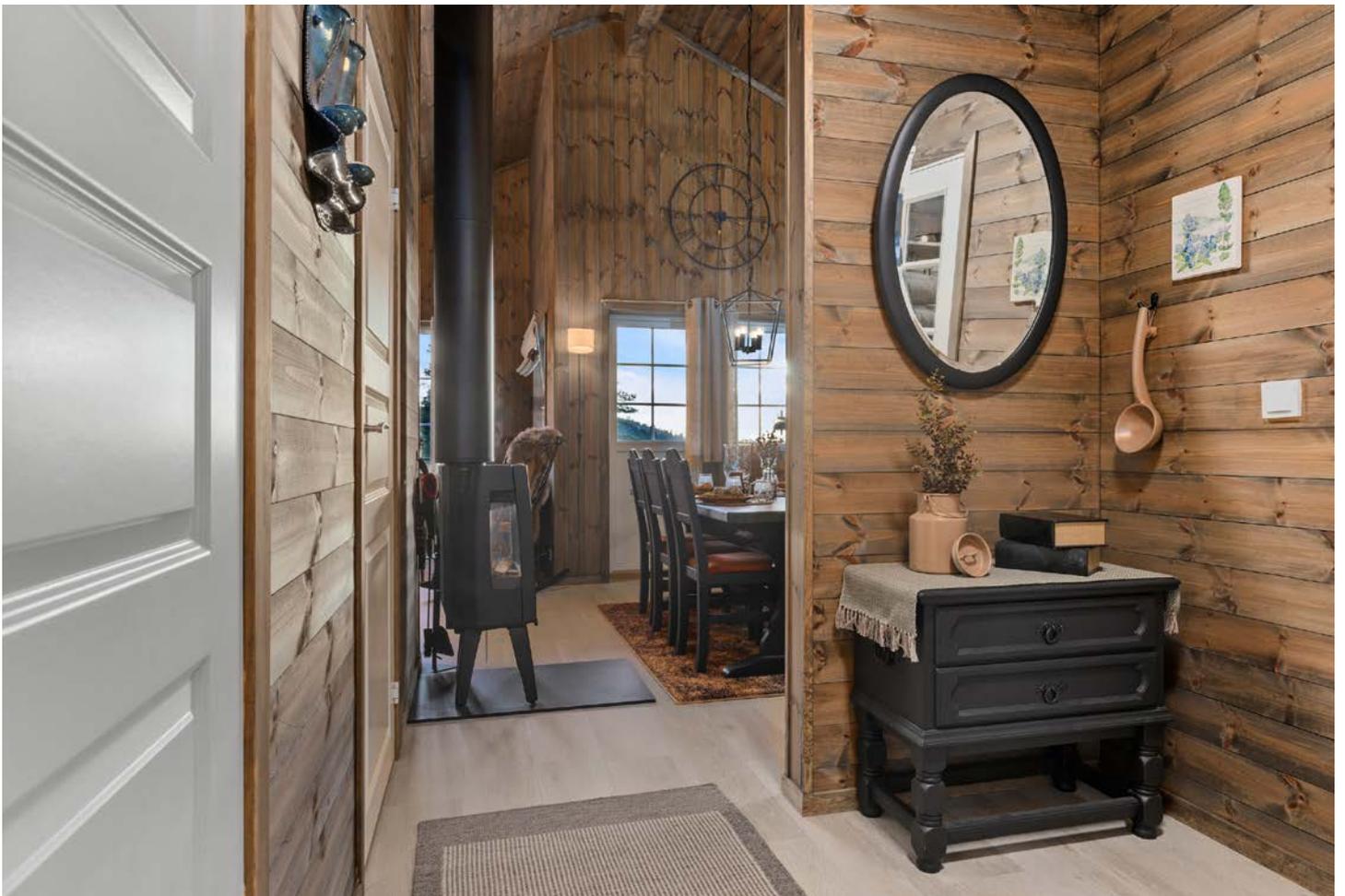
Kombinert bad/vaskerom



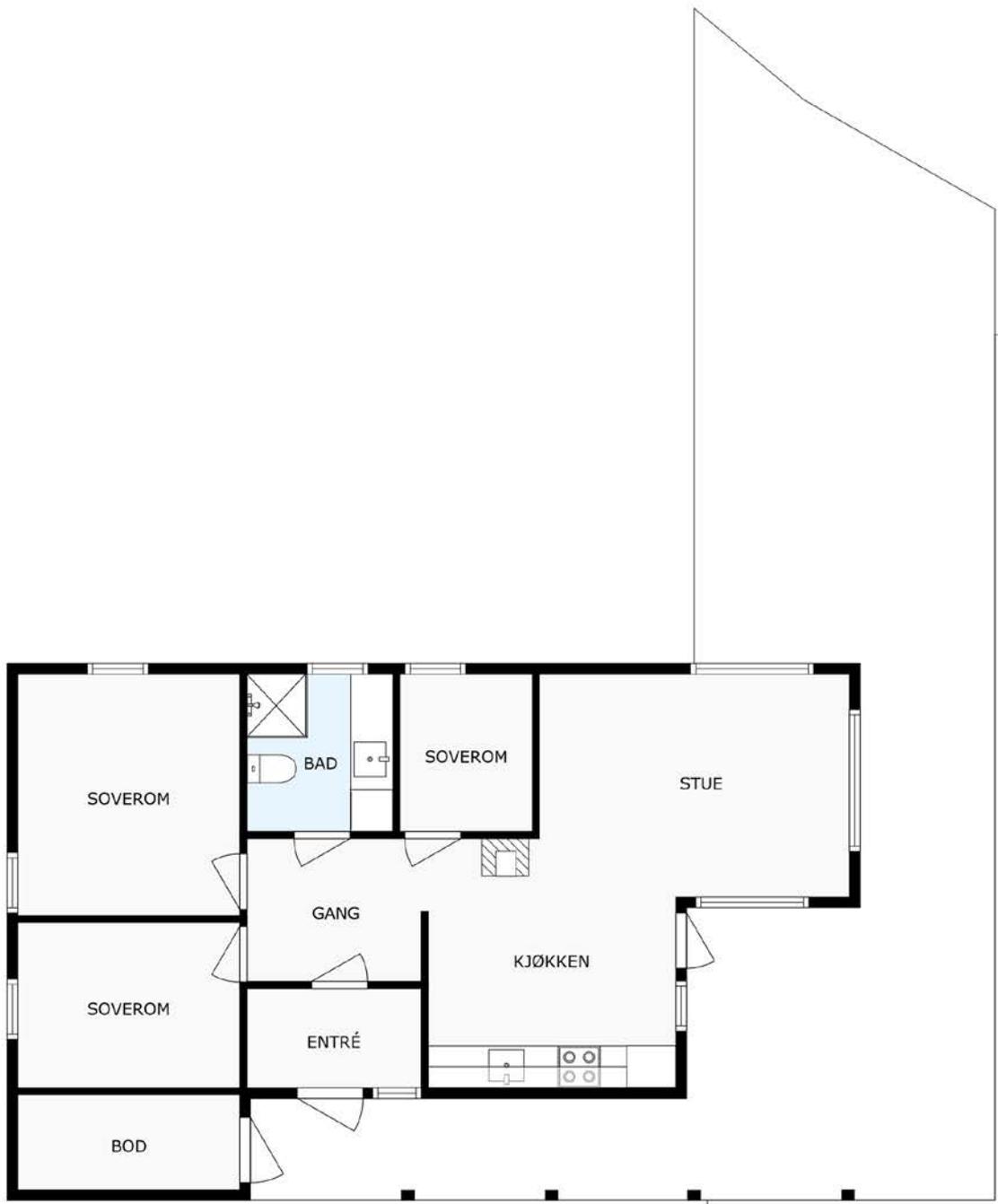
Bad med flislagt gulv og varmekabler



Vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy



Kjøkkenet har god takhøyde som gir god romfølelse til rommet



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Vedlausfjell 21

Høyde over havet

402 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 50 min	🚗
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	30 min	🚗 27.6 km
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	31 min	🚗 27.7 km
🚆 Øy Linje 131	19 min	🚗 15.7 km
🚆 Breiung Linje 131	20 min	🚗 17 km

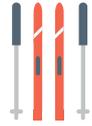
Avstand til byer

Risør	59 min	🚗
Kragerø	1 t	🚗
Arendal	1 t 16 min	🚗
Skien	1 t 32 min	🚗
Oslo	3 t	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 92 m



Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 55 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

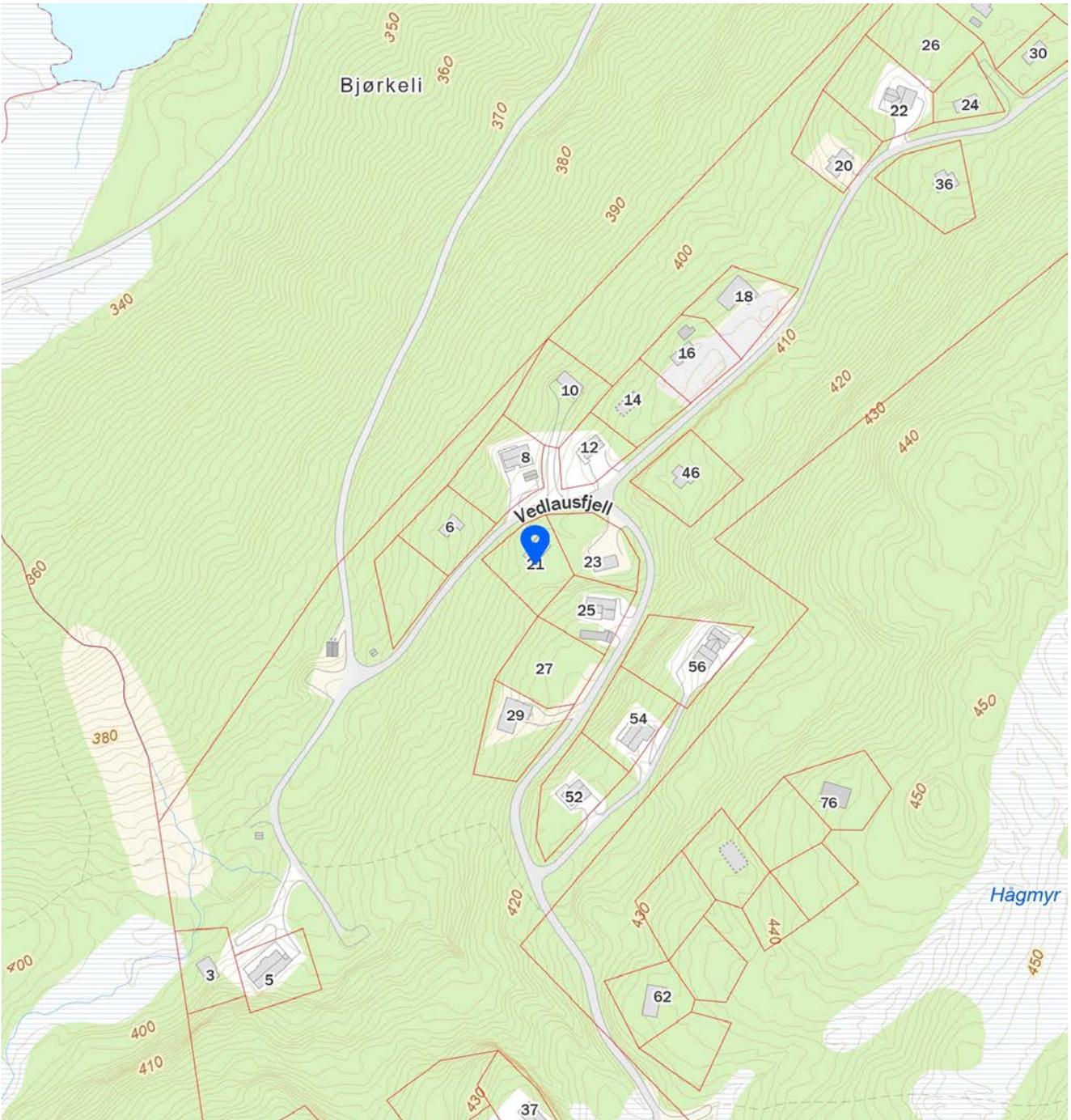
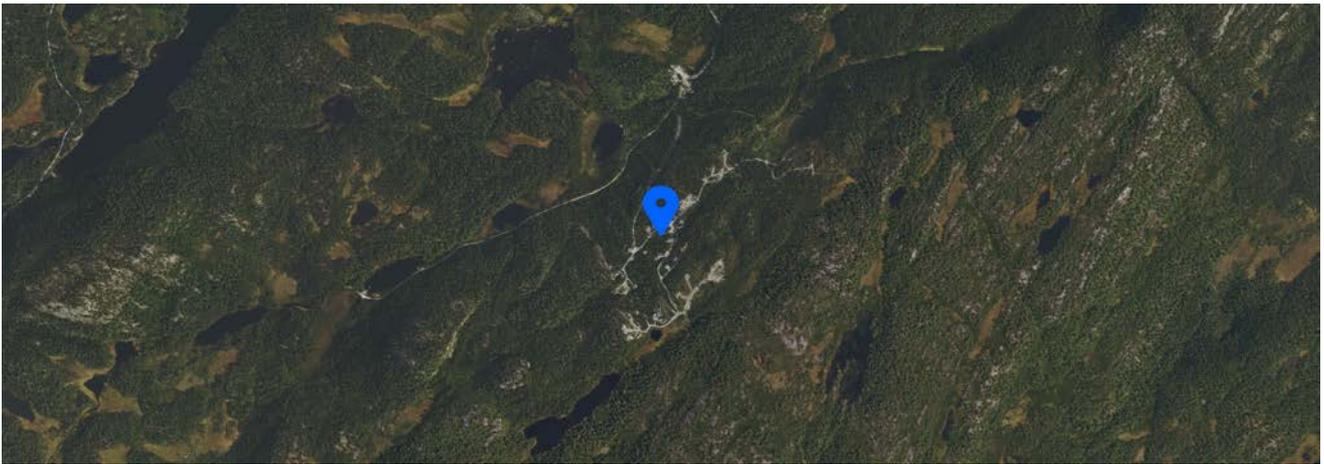
Jettegrytene i Eikholm 29 min 🚗

Sport

- | | | |
|--|--------|--------------|
| 🏀 Felle idrettsplass
Ballspill, fotball | 6 min | 🚗
3.9 km |
| 🏀 Kamphaug nærmiljøanlegg
Ballspill | 30 min | 🚗
26.1 km |

Dagligvare

- | | | |
|---|--------|------------|
| Snarkjøp Felle Dagligvarer As | 7 min | 🚗 |
| Coop Prix Gjerstad
Post i butikk, PostNord | 29 min | 🚗
26 km |



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI
 NISSEDAL kommune
 # gnr. 40, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 20201-1533

Referansenummer: OH1929

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2021, oppført i en etasje.

Fritidsboligen fremstår uten nevneverdig slitasje.

Fritidsboligen er noe underventilert og det blir opplyst at det er rekvirert fagpersonell for etterinstallering av ventiler i ytterveggene på oppholdsommene. Videre blir det opplyst at det er rekvirert fagpersonell for oppretting av den sydlige terrassedelen.

Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk og etablering av tilluftsspalter for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Avkastluft fra kjøkkenventilator kan med fordel føres ut på yttervegg for økt avtrekksventilering i fritidsboligen.

Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

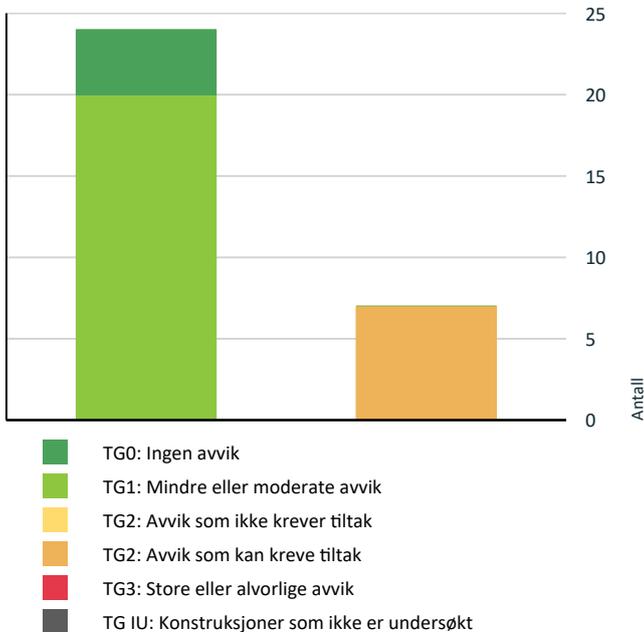
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Treterrasse [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen har normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen er relativt nyoppført og fremstår uten nevneverdig bruksslitasje.

UTVENDIG

TE2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på et punkt, inspeksjon av innvendige overflater og området i tilknytning til innvendig inspeksjonsluke.

Bærende undertak. Taket er tekket med asfaltshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte overlappingspunkter med redusert limfeste og lokal vridning i gesimsbord / takutstikk på den sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende lokale utbedringer av limfester når vær og temperaturforhold tillater det. Anbefaler jevnlige / hyppige tilsyn med ett-trinns taktekinger i vind og slagregnsutsatte områder.



TE1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er montert liggende beiset kledning. Kontroll langs deler av veggfoten tilsier at kledningen er luftet og utført med musebånd.

Deler av kledningen er tidvis utsatt for vannsprut fra terrassegulvet. Det kan med fordel ettermonteres overgangsbeslag for å unngå direkte vannsprut i perioder med vedvarende nedbør.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på et punkt, inspeksjon av innvendige overflater og området i tilknytning til innvendig inspeksjonsluke.

Taket er en saltakskonstruksjon hvor den nordøstlige siden er utført med kryploft og den sydvestlige siden over stue/kjøkkendelen er utført med isolerte / tildekkede skråtak. Det er etablert luftespalte med dampåpen vindspærre mellom kryploftet og bærende undertak.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Ingen synlige tegn til skader eller fuktproblematikk på tilgjengelige steder.

Tilstandsrapport



TE1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE1 Terrassedør

Tredør i malt utførelse med 2-lag glass.



TE1 Hovedinngangsdør og boddør

Tre/trefiberdører i malt utførelse.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Treterrasse

Treterrasse med impregnerert terrassegulv og beiset rekke.

I følge eier er det rekvirert fagmann for oppretting av skjevhet på den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert setninger / skjevheter på den sydlige delen av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av skjevheter i terrassegulvet.



INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Bod med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen.

Innvendige gulver er utført med laminatgulv og fliser i entrè.

Tilstandsrapport

Veggflatene er utført med beiset trepanel.
Det er benyttet beiset trepanel i tak / himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betonggulv mot grunnen.
Teknisk oppbygning, armering og isolasjonstykkelse er ikke tilgjengelig for vurdering.

Kontrollerte horisontalavvik lå innenfor 10 mm på kontrollerte steder. Målingen er begrenset av innvendige delevegger og møblering.

TG 0 Radon

Det er fremlagt bildedokumentasjon på bruk av radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes, tilknyttet peisovn i stue.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for installasjonen.



TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



ETASJE > BAD/VASKEROM

🔴 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater i dusjsonen. Øvrige vegg og takflater er utført med beiset trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu og overflater av trepanel nær dusjsone og servant som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

🟢 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

🟢 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med synlig tettesjikt under klemring i sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

🟢 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket fukt eller skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har slette mørke fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl / frys.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avkastluft fra ventilatoren er ført direkte inn i overskap.

Konsekvens/tiltak

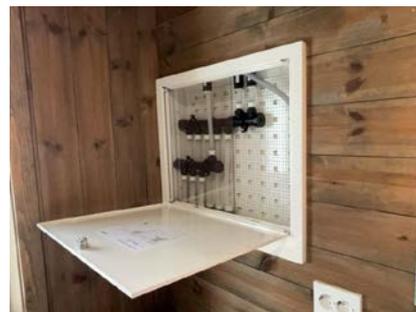
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Fritidsboligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap, varmtvannsbereder og innvendig stoppekran i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkrør i plast (rør i rør).



TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil for kloakklufting er plassert på kryptloftet, uten primærlufting ut til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

TE 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra badetrommet.

Merk:

I følge eier og utbygger er det rekvirert fagmann for ettermontering / ferdigstillelse av skapventiler i soverommene og stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Oppholdsrommene mangler lufteventiler. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Anbefaler aktiv bruk elektrisk avtrekksvifte i våtrommet, samt ettermontering av tilluftsventiler i yttervegger og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Videre bør avkastluft fra kjøkkenventilatoren føres ut. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TE 1 Varmt vannstank

Varmt vannsbereder (113 liter) er plassert i bad/vaskerommet. Berederen er produksjonsmerket 2021.



TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod med utvendig adkomst. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det er installert el-bil lader.

Det er fremlagt anleggsdokumentasjon i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

Tilstandsrapport

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Eventuell tilstandsrapport / utvidet kontroll av el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er installert røykvarslere.

Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2021.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert på planerte masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TE1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuksikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger områdets topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk.

TE1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med ringmur av fylte ringmurselementer. Ringmurselementene fungerer som forskaling, ringmur og kuldebrobryter. Utsiden av elementene er tildekket med fiberarmert betongplate. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik. Det ble registrert enkelte mindre riss, sannsynligvis som følge av belastningen ved montering og betongfylling i elementene.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet i opprinnelig skrånende terreng. Den bebygde delen av tomten er flatplanert. Ingen synlige tegn til overvannsproblematikk på befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra felles borebrønn, tilknyttet fritidsboligene i området. Avløp føres til felles avløpsanlegg / renseanlegg. Utfyllende informasjon må eventuelt innhentes hos velforeningen eller driftsansvarlige for anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

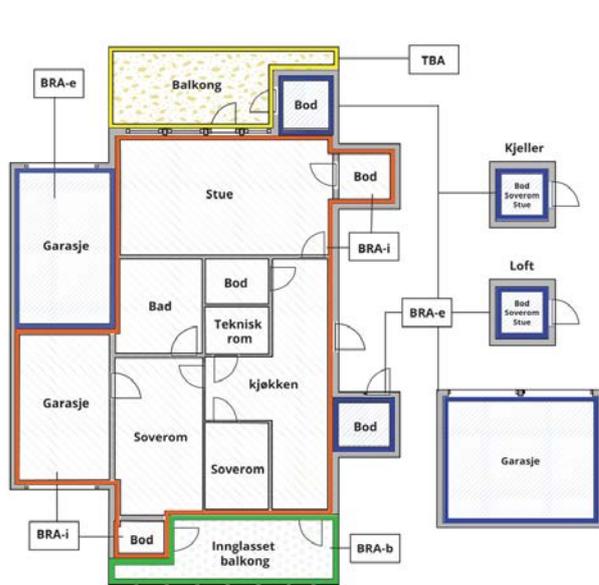
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62	5		67	64
SUM	62	5			64
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom , Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nyoppført i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	62	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Thor Hauge	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	40	93		0	1181.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vedlausfjell 21

Hjemmelshaver

Hauge Liv Irene, Hauge Thor

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra felles borebrønn. Det er flere av eiendommene i området som er tilkoblet borebrønnen. Anlegget er ikke kommunalt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg / renseanlegg for området. Anlegget er ikke kommunalt.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert 27.10.2020.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 10.06.2021.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OH1929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI

29 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vedlausfjell 21

Postadresse

Vedlausfjell 21

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hytte - brukt sporadisk siden ferdigstillelse

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 42985767

Informasjon om selger

Hovedselger

Hauge, Liv Irene

Medselger

Hauge, Thor

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borevann, felles for hyttefeltet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94073324

Egenerklærings skjema

Name: Hauge, Liv Irene
Date: 2024-10-29

Name: Hauge, Thor
Date: 2024-10-29

Identification:  Hauge, Liv Irene

Identification:  Hauge, Thor



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hauge, Liv Irene
Hauge, Thor

29/10-2024
12:30:29
29/10-2024
12:47:35

BANKID
BANKID



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
xKjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

xOppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

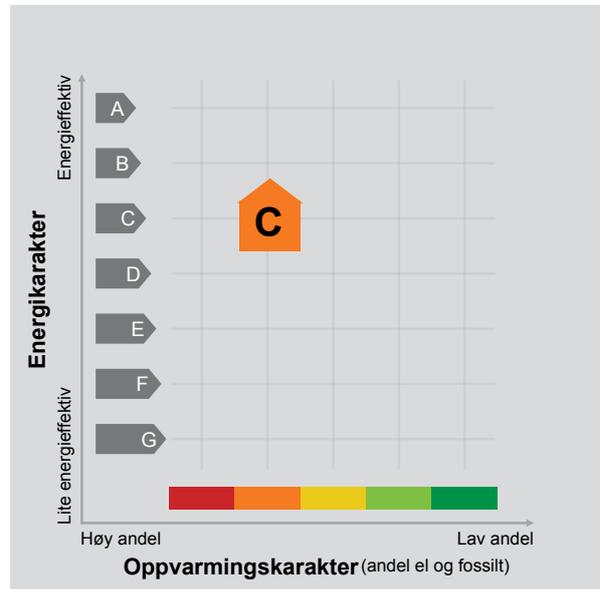
Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hauge, Liv Irene	21.02.1963	BANKID	29.10.2024 18:54
Hauge, Thor	27.03.1956	BANKID	29.10.2024 18:54



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vedlausfjell 21
Postnummer	4865
Sted	ÅMLI
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300839510
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44420
Dato	29.10.2024



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

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

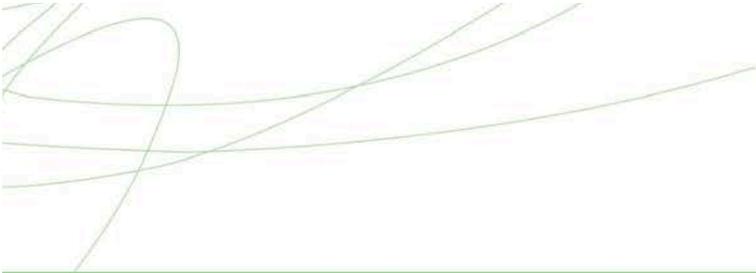
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

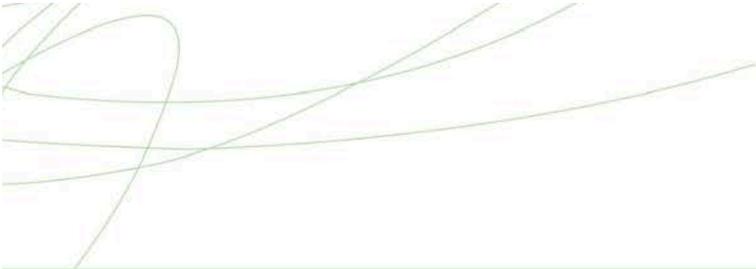
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

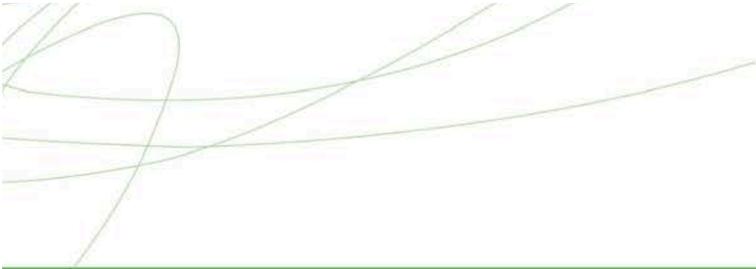
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig 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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



Skatteetaten

Dato
29.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4030 NISSEDAL

Gnr 40 Bnr 93 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 937 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1181.9
Etablert dato	08.10.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/93
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.10.2020 08.10.2020	2020/1188	Tinglyst 08.10.2020	40/51 (-1181,9), 40/93 (1181,9) 40/50, 40/54
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.10.2020 08.10.2020	2020/1188	Tinglyst 08.10.2020	40/51 (-1109,8), 40/94 (1109,8) 40/54, 40/93

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527868.75	487554.04		Ja	1181.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGE LIV IRENE F210263*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RIVERSIDE 18 1606 1606 FREDRIKSTAD	Bosatt (B)
HAUGE THOR F270356*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RIVERSIDE 18 1606 1606 FREDRIKSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vedlausfjell 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4865 ÅMLI	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	108 Felle	Tettsted	
Valgkrets	5 FELLE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300839510		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.06.2021

1: Bygning 300839510: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.06.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.2020	26.11.2020
Igangsettingstillatelse	25.11.2020	26.11.2020
Endre bygningsdata	04.12.2020	04.12.2020
Endre bygningsdata	04.12.2020	04.12.2020
Ferdigattest	10.06.2021	14.06.2021
Endre bygningsdata	19.08.2021	19.08.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vedlausfjell 21	H0101	40/93	67	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0



Nissedal kommune

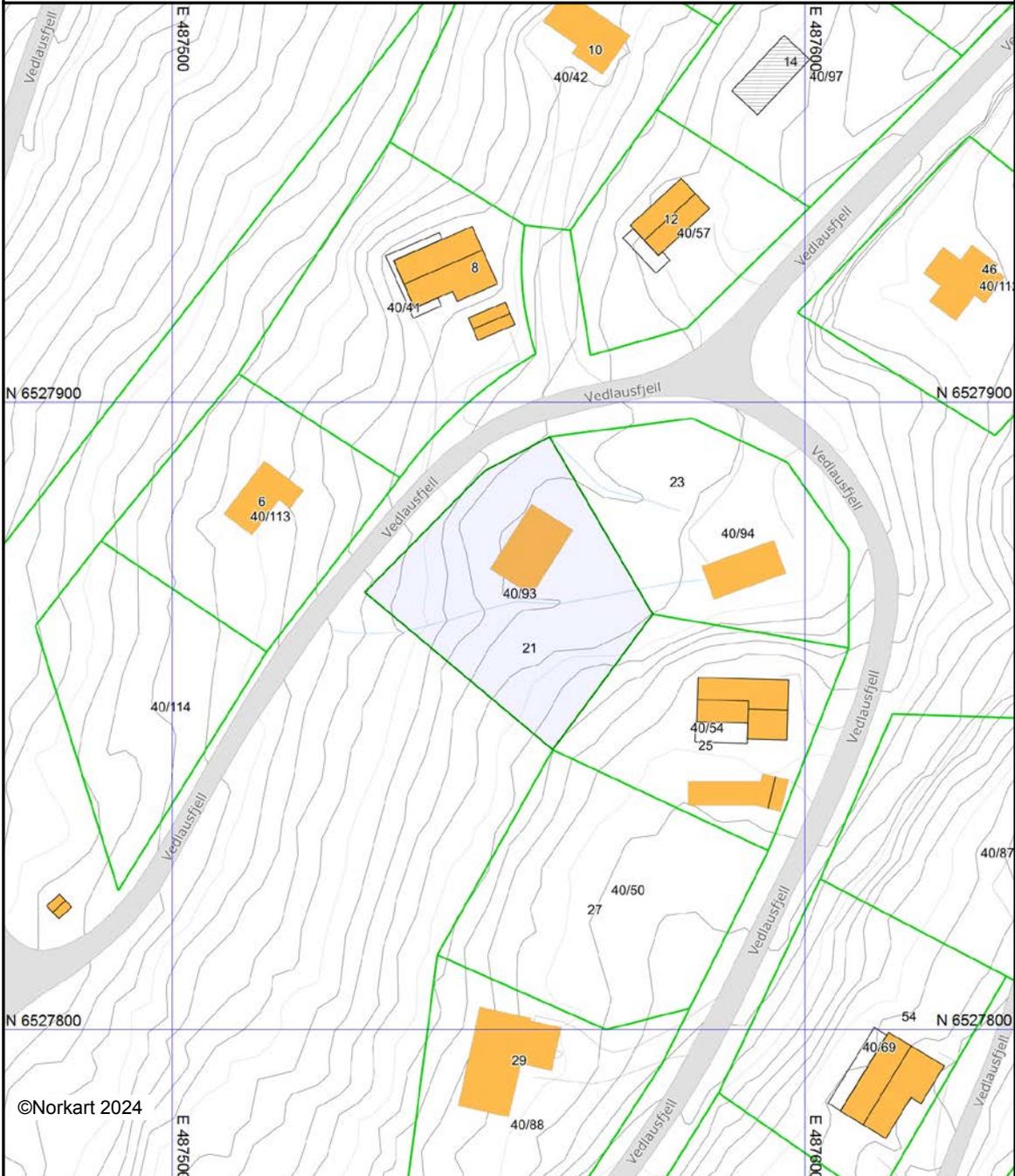
Grunnkart

Eiendom: 40/93
Adresse: Vedlausfjell 21
Dato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

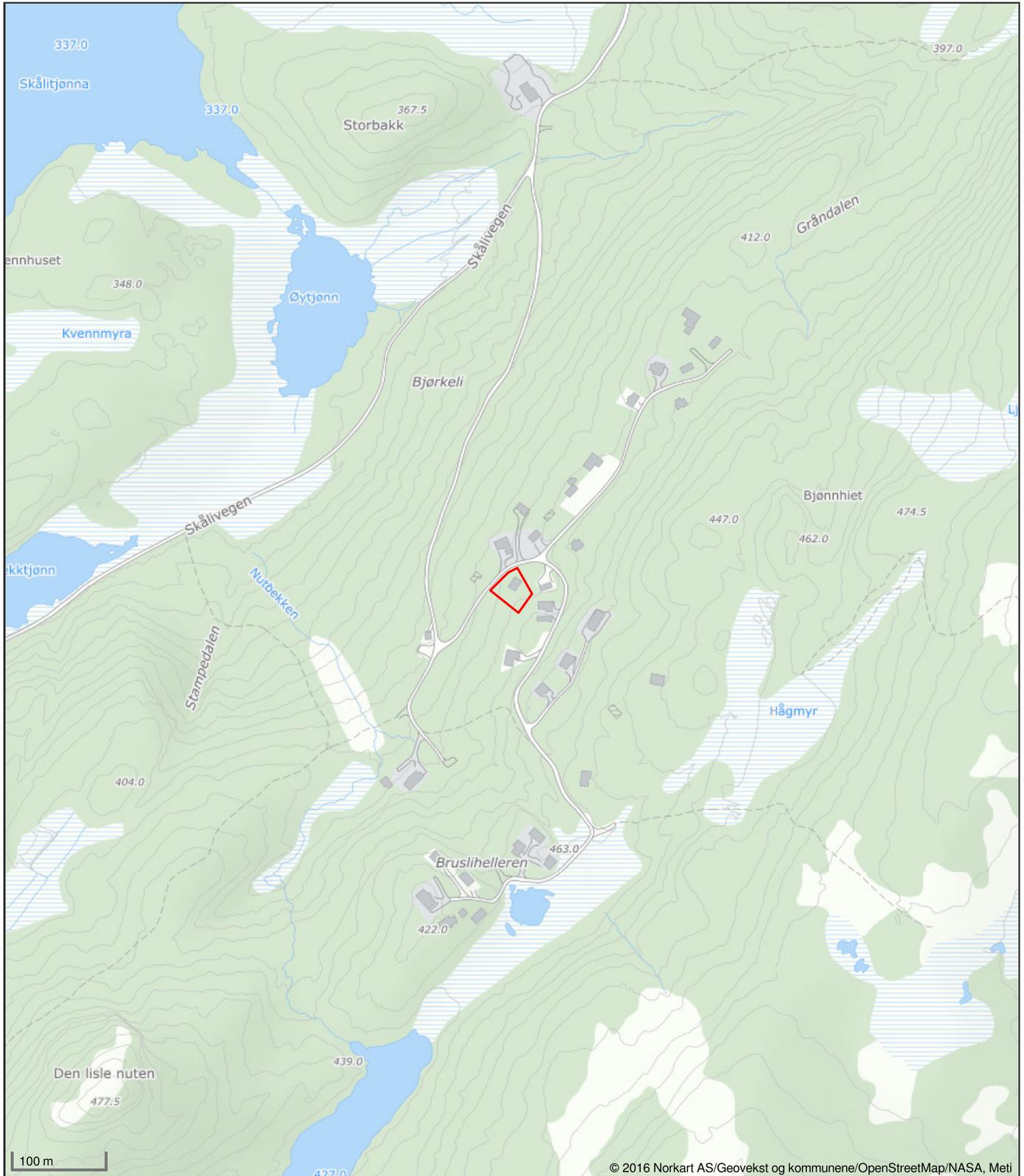
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2024

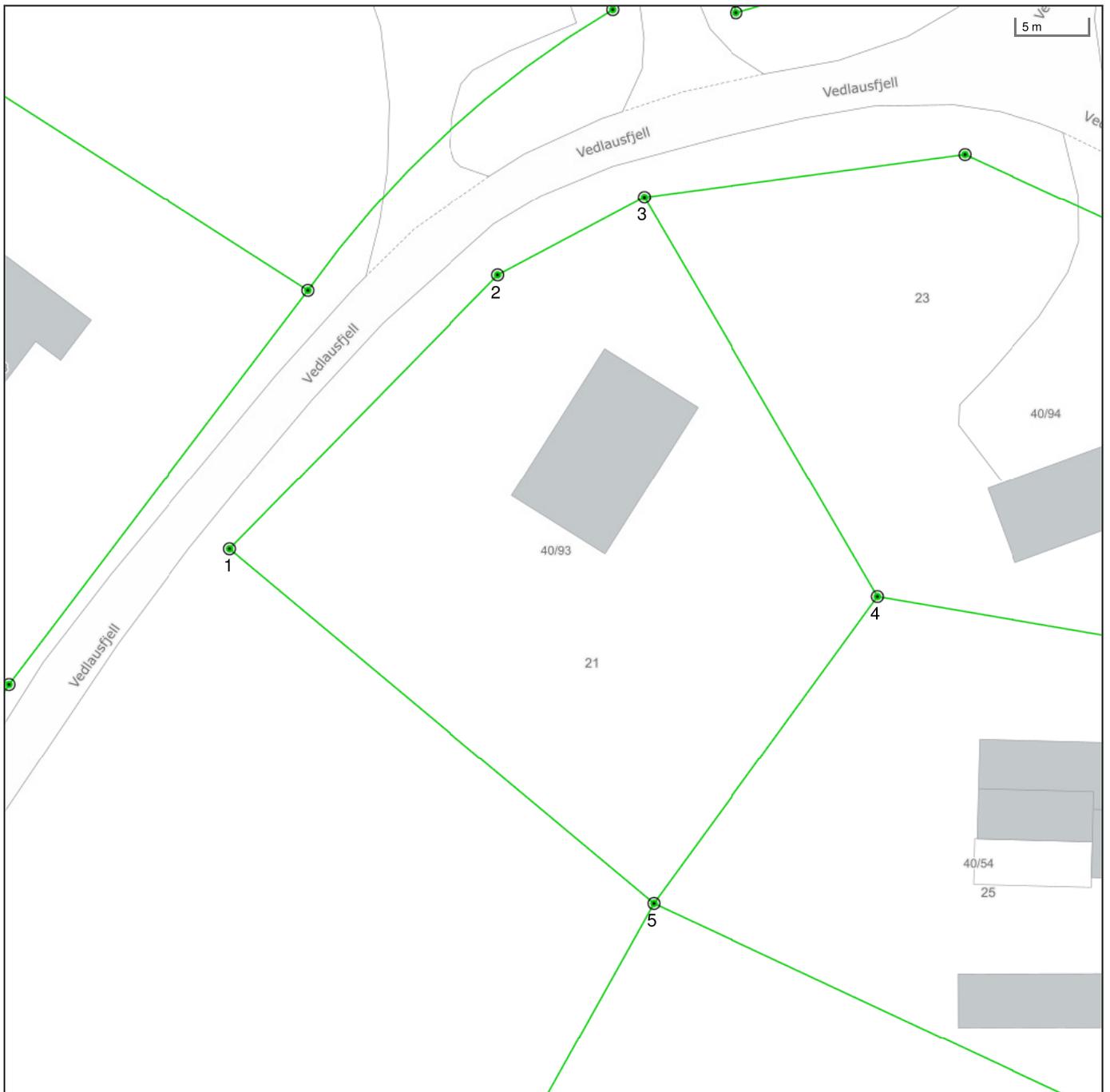
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 4030 - 40/93//





Eiendomskart for eiendom 4030 - 40/93//



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

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

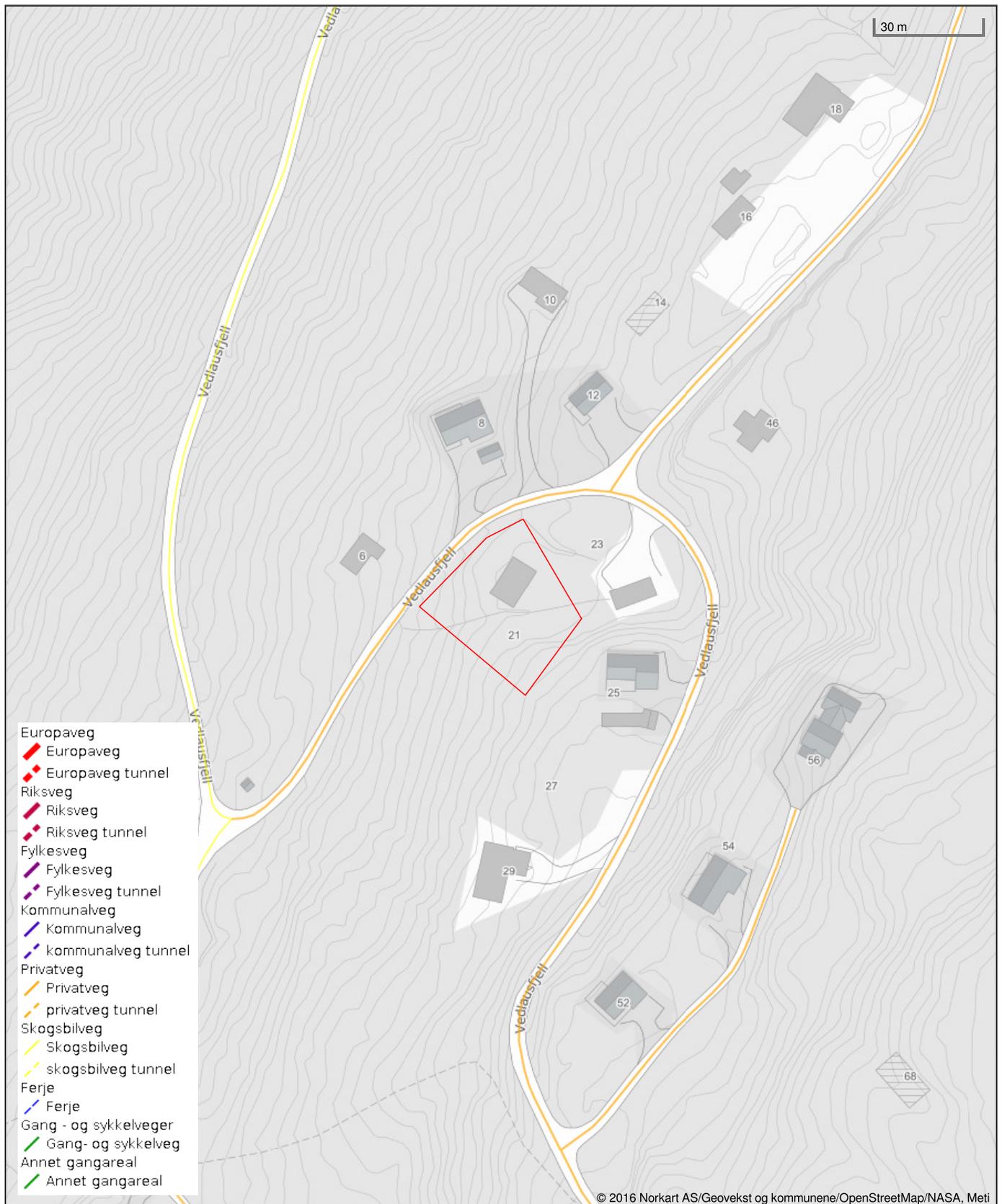
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 181,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6527868,75	Øst 487554,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6527869,71	487530,38	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,91	
2	6527889	487549,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,01	
3	6527894,46	487559,58	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,66	
4	6527866,2	487575,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,63	
5	6527844,58	487560,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,78	



Vegstatuskart for eiendom 4030 - 40/93//



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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 012,00 kr
Feiing	487,52 kr
Renovasjon	3 992,52 kr
Sum	6 492,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	1 025,00 kr	1/1	0 %	1 025,00 kr	768,75 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	3 287,50 kr	1/1	0 %	3 287,50 kr	2 465,63 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	703500 prom	2,86 kr	1/1	0 %	2 012,00 kr	1 509,00 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	375,00 kr	1/1	0 %	375,00 kr	281,25 kr
Sum					6 699,50 kr	5 024,63 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 005 000,00 kr
Skatt	2 012,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	08.02.2022
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 med seinare endringar, og delegasjonsreglementa for kommunane Kviteseid og Nissedal.

Fakta:

Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad med 95m2 BYA i Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI. Tomtearbeid er inkludert i søknaden.

Tiltaket krev bruk av ansvarshavande føretak. Ansvarserklæringar ligg ved i byggesaka.

Vurderingar:

Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet.

Ansvarserklæringar som ligg føre, viser at føretaka har relevante kvalifikasjonar, tilpassa styringssystem og at nødvendig kompetanse vil bli nytta. Gjennomføringsplanen viser at nødvendige samsvarserklæringar for igangsetting ligg føre og at nye vil kome ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Gebyr:				Pris		Totalt
1	stk	Byggesøknad m/ ansvarserklæringar	à	12100,00	=	12100,00
1	stk	Komplett søknad, rabatt	à	-1800,00	=	-1800,00
						<u>10300,00</u>

Faktura blir ettersendt til tiltakshavar.

Generelle føresegner:

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslovas § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Kopi til:

PH PAPIRARBEID, PETER HOLSKAR	Solås 13	3855	TREUNGEN
Plankontoret v/ fakturaansvarleg	Treungvegen 398	3855	TREUNGEN
Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS	Haugsjåsund 132	3855	TREUNGEN



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



PH PAPIRARBEID
Solås 13
3855 TREUNGEN

Delegert sak nr. 326/21

Dykkar ref: 2021/1132-2 Vår ref: 2021/1132-2 Sakshandsamar: Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21
birger.heimdal@nissedal.kommune.no Arkivkode: 40/93 Dato: 10.06.2021

N - 40/93 - Vedlausfjell 21 (tomt F1/19) -Søknad om ferdigattest - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
40	93			Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI, Nissedal kommune
Tiltakshavar			Adresse	Poststad
TELEMARK PANORAMA AS			Skålivegen 245	4865 ÅMLI
Ansvarleg søkar			Adresse	Poststad
PH-Papirarbeid			Solås 13	3855 Treungen
Type søknad			Søknaden mottatt	
Søknad om ferdigattest			10.6.2021	

Delegert vedtak

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 40 bnr. 93 Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 med seinare endringar, og delegasjonsreglementa for kommunane Kviteseid og Nissedal.

Fakta

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 522/20.

For å kunne godkjenne ein søknad om ferdigattest, må søknaden stadfeste at tiltaket tilfredsstillar krava til slik attest. Ikkje-søknadsppliktige endringar eller justeringar (små endringar/justeringar) i høve til byggeløyvet må det gjerast greie for. (Andre endringar må det søkast om.) Søknaden må òg vise at tilstrekkeleg FDV-dokumentasjon er overlevert til eigaren av tiltaket. Dvs. grunnlaget for korleis forvaltning, drift og vedlikehald av tiltaket skal kunne utførast på ein tilfredsstillande måte.

Saman med søknaden om ferdigattest skal det leverast inn oppdatert gjennomføringsplan. Den skal vise om alt arbeid er fullført og avslutta. Det skal òg gå fram om det ligg føre tilfredsstillande



Nissedal kommune – Kviteseid kommune Interkommunalt plankontor



samsvarserklæringer frå dei ulike ansvarshavande i byggesaka. Samsvarserklæring er ei skrifteleg stadfesting på at eigenkontroll har funne stad og at alt arbeid er gjennomført i tråd med krav og løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Samsvarserklæringer må kome frå alle ansvarshavande før det kan skrivast ut ferdigattest.

Vurderingar

Søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen er gjennomgått. Dokumentasjonen viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

Generelle føresegner

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei grunnane du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi til:
TELEMARK PANORAMA AS Skållivegen 245
Plankontoret v/ fakturaansvarleg Treungevegen 398



Ferdigattest

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

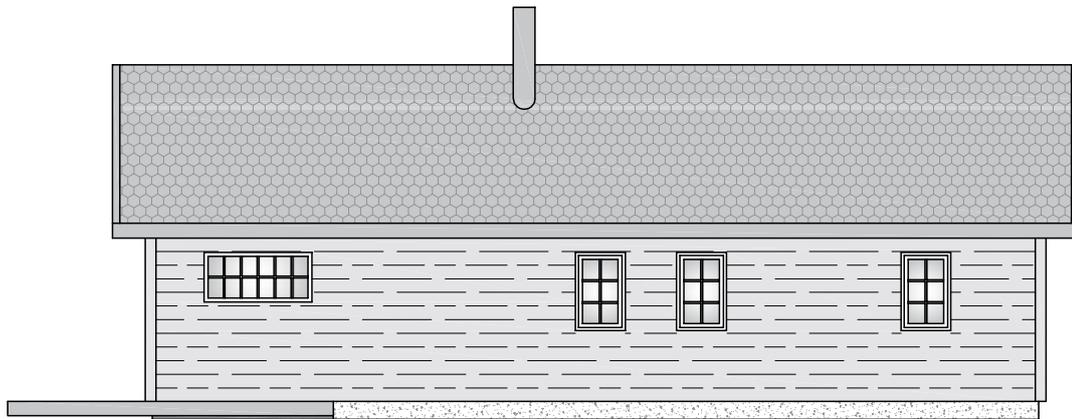
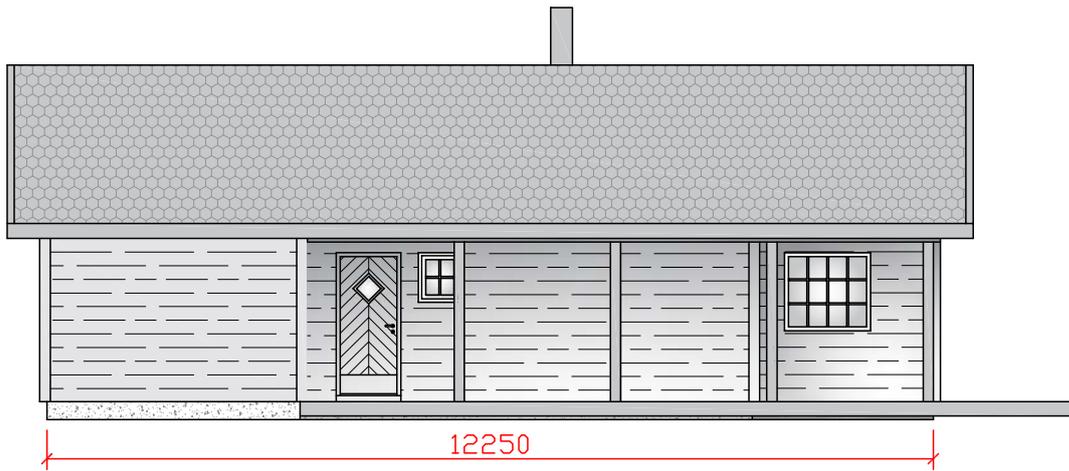
Eigedomsopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
40	93			Nissedal kommune
Eigedom/adresse Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar	Adresse	Poststad	
TELEMARK PANORAMA AS	Skålivegen 245	4865 ÅMLI	
Ansvarleg søker	Adresse	Poststad	
PH-Papirarbeid	Solås 13	3855 Treungen	
Byggeløyve gitt av		Vedtaks dato	Utvallssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		25.11.2020	522/20
Ferdigattest gitt av		Vedtaks dato	Utvallssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		10.06.2021	326/21

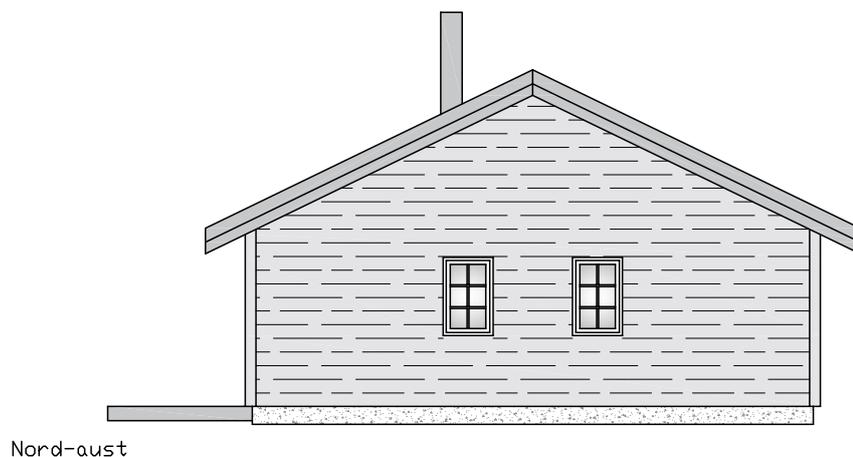
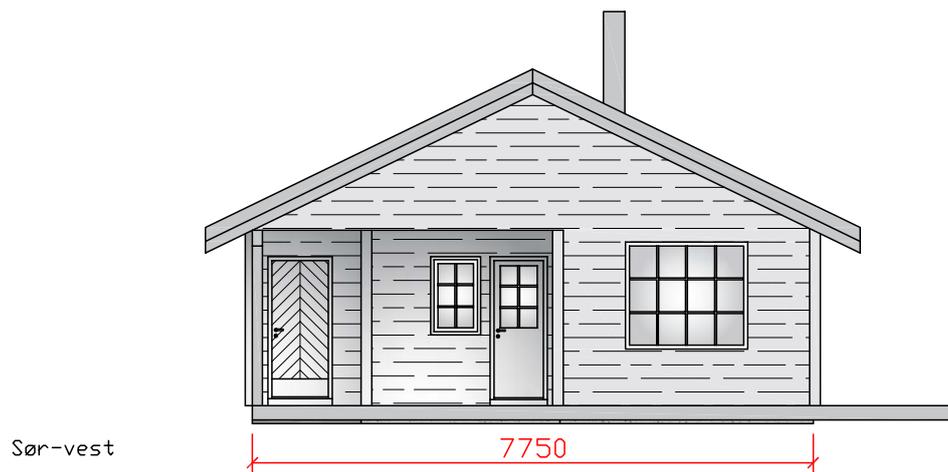
Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
TREUNGEN	10.06.2021	2021/1132-2
Stempel/underskrift		
Birger Heimdal Byggesakshandsamar		 NISSDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET



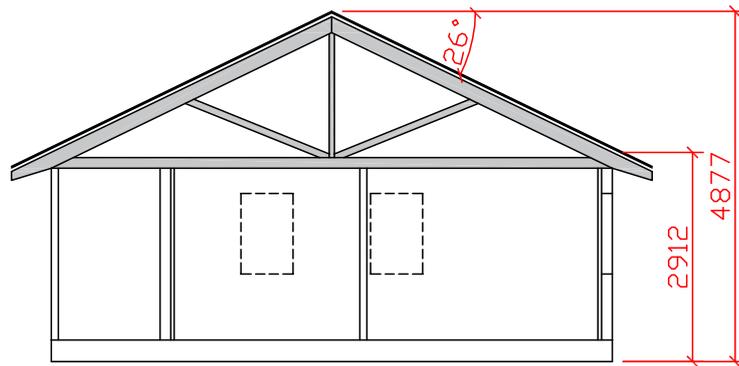
REV 1	Endra størrelse på terrasen	28.10.2020
PROSJEKT:	Vedlausfjell tomt F1/19	
MÅLSTOKK:	1 : 500 (A4)	
TEIKNA DATO:	22.09.2020	
TEIKNA AV:	PH	
TEIKNINGAS INNHOLD OG NUMMER:		
Situasjonsplan		D1



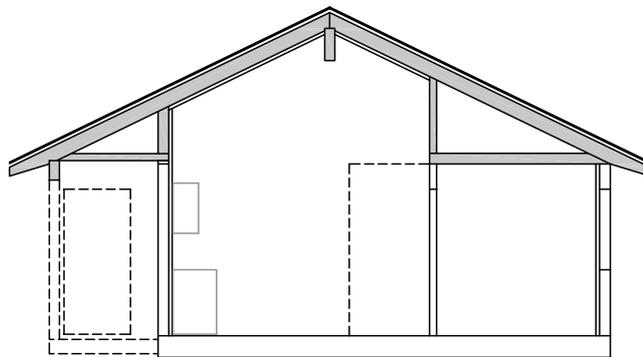
REV	1	Sj& planteikning REV 1		28.10.2020
G.- OG B.NR:	40/93	MÅLESTOKK:	1 : 100 (A4)	
ADRESSE:	Vedlausfjell tomt F1/19	TEGNET DATO:	27.10.2020	
TILTAKSHAVER:	Telemark Panorama AS	TEGNET AV:	PH	
TEGN. INNH:	Fritidsbustad - fasade langsider	UNDERSKRIFT:		
PH Papirarbeid Org.nr. 914 095 565		TEGNINGENS NUMMER:		REV.
		E1		1



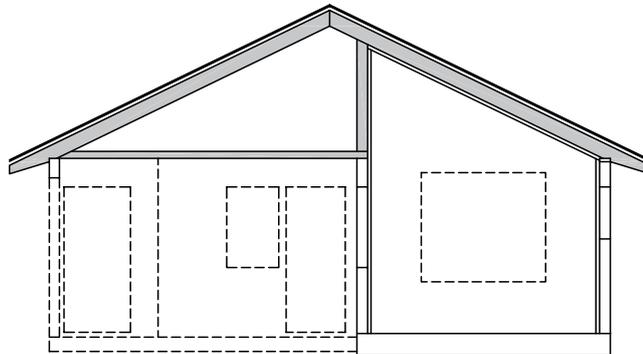
REV	1	Sjå planteikning REV 1	28.10.2020
G.- OG B.NR:	40/93	MÅLESTOKK:	1 : 100 (A4)
ADRESSE:	Vedlausfjell tomt F1/19	TEGNET DATO:	27.10.2020
TILTAKSHAVER:	Telemark Panorama AS	TEGNET AV:	PH
TEGN. INNH:	Fritidsbustad - fasade kortsider	UNDERSKRIFT:	
PH Papirarbeid Org.nr. 914 095 565		TEGNINGENS NUMMER:	REV.
		E2	1



Snitt A-A

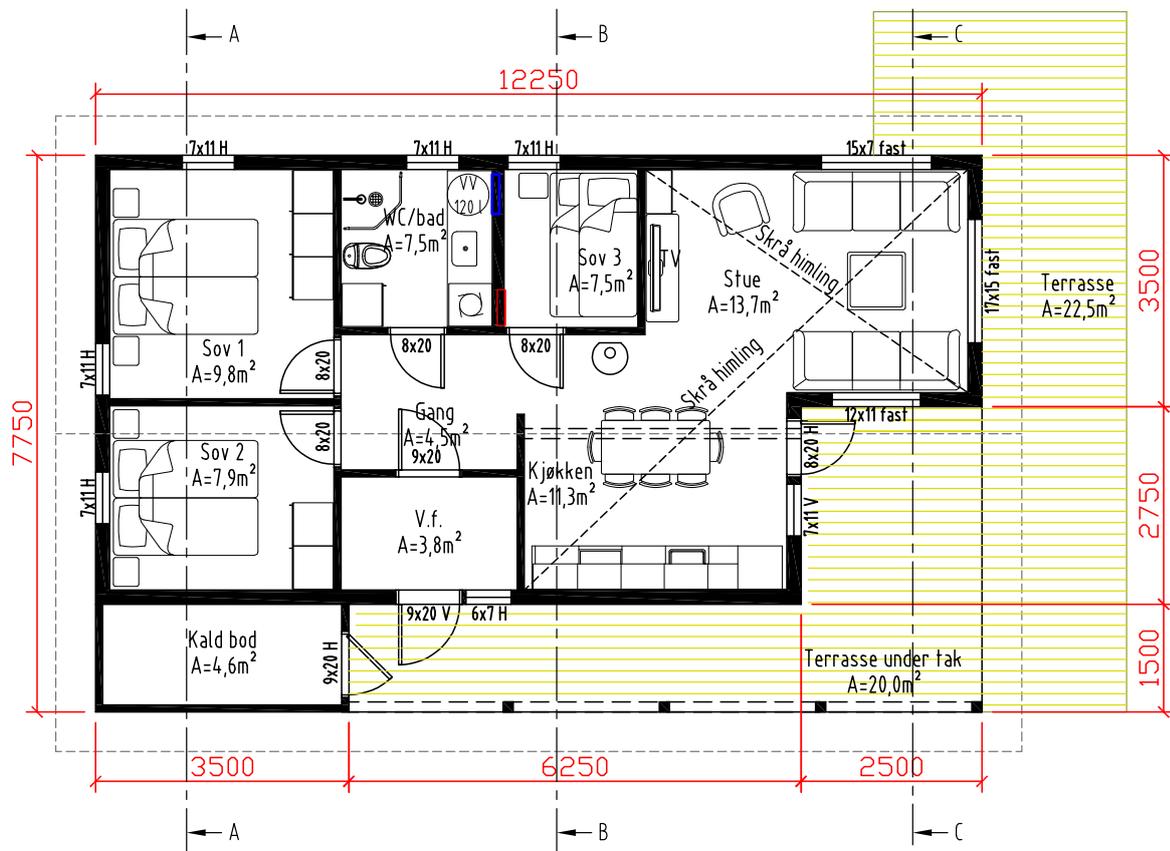


Snitt B-B



Snitt C-C

REV	1	Sj& planteikning REV 1		28.10.2020
G.- OG B.NR:	40/93	MÅLESTOKK:	1 : 100 (A4)	
ADRESSE:	Vedlausfjell tomt F1/19	TEGNET DATO:	27.10.2020	
TILTAKSHAVER:	Telemark Panorama AS	TEGNET AV:	PH	
TEGN. INNH:	Fritidsbustad - snitt	UNDERSKRIFT:		
PH Papirarbeid Org.nr. 914 095 565		TEGNINGENS NUMMER:		REV.
		E3		1



REV	1i	Endra 9x20 terrassedør til 8x20 pga plassmangel	28.10.2020	
REV	1h	Endra 12x11-vindu ved terrassedør til 7x11	28.10.2020	
REV	1g	Flytta innervegg og fjerna vindu på langvegg ihht ny kjøkkenløsning	28.10.2020	
REV	1f	Endra kjøkkenløsninga iht bestilt/betalt kjøkken	28.10.2020	
REV	1e	Endra 10x20 inngangsdør og innerdør i v.f. til 9x20 + sentrerte desse	28.10.2020	
REV	1d	Endra 2-rams-vindu i stua til fastkarm - harmoni med andre stuevidner	28.10.2020	
REV	1c	Endra 15x6-vindu i stua til 15x7 + heva dette høgare opp på vegg	28.10.2020	
REV	1b	Endra 14x12-vindu i stua til 17x15	28.10.2020	
REV	1a	Endra størrelse på terrassen	28.10.2020	
G.- OG B.NR:	40/93		MÅLESTOKK:	1 : 100 (A4)
ADRESSE:	Vedlausfjell tomt F1/19		TEGNET DATO:	27.10.2020
TILTAKSHAVER:	Telemark Panorama AS		TEGNET AV:	PH
TEGN. INNH:	Fritidsbustad - planteikning		UNDERSKRIFT:	
PH Papirarbeid Org.nr. 914 095 565			TEGNINGENS NUMMER:	
			E 4	
			REV.	1



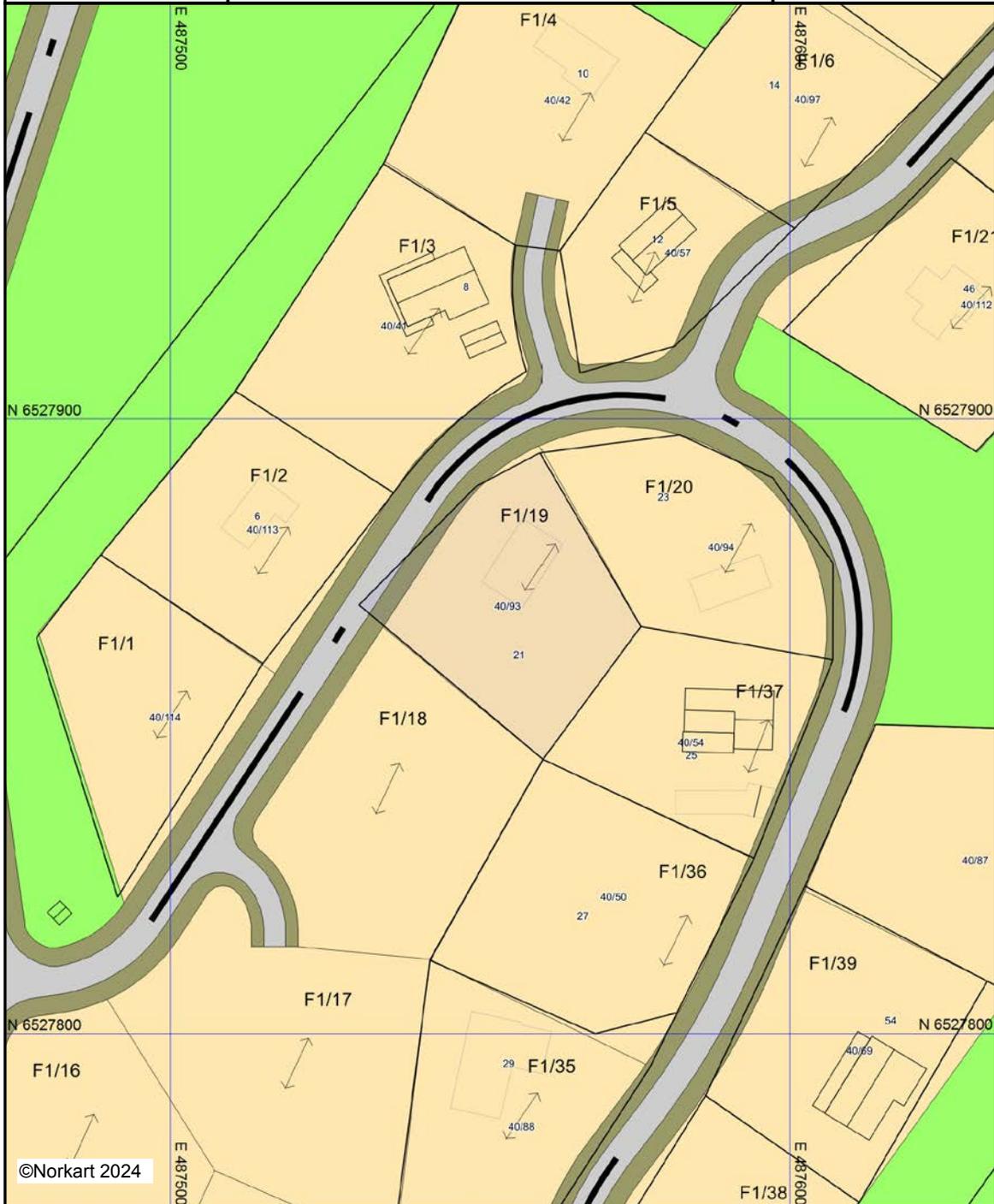
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/93
Adresse: Vedlausfjell 21
Utskriftsdato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Steinbrot og masseuttak
-  Avløpsanlegg
-  Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert mønretrning
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Reguleringsføresegner, Detaljregulering Vedlausfjell

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 2008, nr. 71, Kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeida Detaljregulering for Vedlausfiell, del av gnr. 40, bnr. 2 i Nissedal kommune med det føremål å legge til rette for hyttebygging med tilhøyrande infrastruktur. Planen er datert 1. november 2011.

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

1. Det skal ligge føre godkjende tekniske planar for vatn og avlaup før det blir gjeve løyve til frådelling av enkelttomter.
2. Før byggeløyve blir gjeve, skal det vere ført fram leidningar for vatn og avlaup til den aktuelle tomte.
3. Før bruksløyve til første hytte blir gjeve, skal det vere bygd avfallsbu.
4. Det skal vere opparbeidd to parkeringsplassar på tomte før fritidsbustaden kan få bruksløyve/ferdigattest.
5. Nærmiljøanlegget skal vere opparbeidd seinast nå det er seld 30 tomter.
6. Massetaket skal avsluttast i samsvar med punkt 1.6 e) og seinast eitt (1) år etter at 80% av vegar og tomter er utbygd, eller seinast eitt år etter siste tinglyste tomtosal i området.

Felles føresegner (Pbl. §12-7)

- a) Alle nye bygg, rekna for opphald av menneske, skal koplast til felles vass og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong, leca eller naturstein. Overflata skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Byggingar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep blir minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for opparbeiding av parkering, tilkomst og uteareal
- d) Alle bygningar skal ha tak med matt farge/overflate, t.d. torvtak, jordfarga teglstein eller bord. Unntatt frå dette er taktekkingsmateriale knytt til fornybar energi som til dømes solcellepanel, tegl med solceller etc. Møne tilnærma parallelt med høgdekotene eller framherskande terrengformasjonar. Vidare fasade av plank/panel, laft eller naturstein.
- e) Alt treverk skal handsamast med jordfargar. Kvit kan nyttast til vindauge og dører med innlisting.
- f) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa blir klargjort.
- g) Ved framføring av straumnett skal kablar gravast ned. Koplingsstasjonar og trafoar kan førast opp i byggeområde eller i område for friluftsføremål.
- h) Det er ikkje lov å setje opp flaggstenger eller lysmaster innanfor planområdet.
- i) Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet skal samlast mest mogleg og leggast i fellesgrøfter for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.
- j) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltinga, jf §8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

Nr. 1 Bygg og anlegg

1.1. Fritidsbustader, frittliggjande Felt 1 — 5

Felt 1 — Bjørkeli,	Tomt F1/1-40
Felt 2 — Bruslihelleren,	Tomt F2/1-11
Felt 3 — Bjønnehiet,	Tomt F3/1-34
Felt 4 — Vedlausfjell Aust,	Tomt F4/1-48
Felt 5 - Vedlausfjell vest,	Tomt F5/1-31

- a) Oppføring av bueining kan ikkje settast i gong før det er ført straum, veg, vatn og avlaup fram til tomte.
- b) Kvar tomt kan byggjast med maksimalt bebygd areal inkl. parkering og mønehøgde som angitt i tabell nedanfor.
- c) Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte med 1 bueining og eit sekundærbygg (anneks, garasje, bod, uthus) pr. tomt. Sekundærbygg skal plasserast nær hytta, høgst 10 meter frå planlagt hytte. Sekundærbygg skal ha maksimalt bebygd areal (BYA) 50 m².
- d) Maksimal gjennomsnittleg synleg grunnmurhøgde: 0,75 meter, unnateke bygg med kjellar/underetasje der terrenget naturleg kan bli tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- e) Bygningane skal ha saltak eller valmtak med takvinkel: 18 - 35 eller pulttak. Flatt tak kan også godkjennast. Møne tilnærma parallelt med høgdekotene eller framherskande terrengformasjonar.
- f) På tomter der det er lov å byggje oppstugu skal takvinkelen vere lik eller slakare enn takvinkelen på hovudhytta. Breidda på oppstugu skal harmonere med lengda på hovudhytta.
- g) Hovudbygning skal plasserast slik at x og y koordinaten for den einskilde tomt i koordinatlista nedanfor kjem innanfor bygningens grunnmur/fasade.
- h) Koordinatliste med punkt som skal ligge innanfor grunnmuren på hovudbygningen på kvar tomt, samt utnyttingsgrad og mønehøgde på kvar tomt. Det er fastsatt eigen mønehøgde dersom det byggjast oppstugu:

2)

Felt/ Tomt nr.	Bygningspunkt X-koordinat	Y-koordinat	Utnyttings grad, BYA, inkl. parkering	Møne- Høyde	Oppstugu Mønehøyde
Felt 1 - Bjørkeli, Tomt 1-40					
F1/1	6527852.436	487500.163	266	6,5	Ikkje lov
F1/2	6527878.628	487516.390	266	6,5	Ikkje lov
F1/3	6527914.294	487540.703	266	6,5	7,5
F1/4	6527949.126	487565.467	266	6,5	7,5
F1/5	6527923.070	487576.324	206	5,5	Ikkje lov
F1/6	6527945.199	487604.531	266	6,5	7,5
F1/7	6527974.021	487625.741	266	6,5	7,5
F1/8	6528004.083	487639.612	266	6,5	7,5
F1/9	6528084.459	487691.106	266	6,5	Ikkje lov
F1/10	6528108.877	487715.876	266	6,5	7,5
F1/11	6528136.931	487726.322	266	6,5	7,5
F1/12	6528168.520	487744.810	266	6,5	7,5
F1/13	6528112.086	487748.920	266	6,5	Ikkje lov
F1/14	6528140.868	487780.148	266	6,5	7,5
F1/15	6527738.460	487474.620	266	6,5	7,5
F1/16	6527782.698	487485.660	266	6,5	7,5
F1/17	6527795.176	487520.356	266	6,5	Ikkje lov
F1/18	6527839.866	487534.973	266	6,5	Ikkje lov
F1/19	6527875.985	487559.552	266	6,5	7,5
F1/20	6527879.049	487591.566	266	6,5	Ikkje lov
F1/21	6527918.176	487629.216	266	6,5	7,5
F1/22	6527942.431	487657.379	266	6,5	7,5
F1/23	6527974.741	487677.217	266	6,5	7,5
F1/24	6528012.101	487702.037	266	6,5	Ikkje lov
F1/25	6528042.204	487721.107	266	6,5	Ikkje lov
F1/26	6528083.630	487729.940	266	6,5	Ikkje lov
F1/27	6528082.010	487765.359	266	6,5	Ikkje lov
F1/28	6528086.853	487801.240	266	6,5	Ikkje lov
F1/29	6527658.057	487412.136	266	6,5	Ikkje lov
F1/30	6527659.099	487449.687	266	6,5	7,5
F1/31	6527707.214	487491.266	266	6,5	Ikkje lov
F1/32	6527752.522	487518.829	266	6,5	Ikkje lov
F1/33	6527717.870	487522.500	266	6,5	Ikkje lov
F1/34	6527747.681	487550.109	206	5,5	Ikkje lov
F1/35	6527786.628	487556.649	206	5,5	Ikkje lov

F1/36	6527815.190	487581.471	266	6,5	Ikkje lov
F1/37	6527846.734	487594.858	266	6,5	Ikkje lov
F1/38	-	-	266	6,5	Ikkje lov
F1/39	-	-	266	6,5	Ikkje lov
F1/40	-	-	266	6,5	Ikkje lov
Felt 2 — Bruslihelleren, Tomt 1-11					
F2/1	6527559.701	487446.871	206	5,5	Ikkje lov
F2/2	6527562.023	487476.629	206	5,5	Ikkje lov
F2/3	6527528.031	487461.163	206	5,5	Ikkje lov
F2/4	6527546.449	487504.209	206	5,5	Ikkje lov
F2/5	6527504.590	487483.580	206	5,5	Ikkje lov
F2/6	6527513.253	487507.281	206	5,5	Ikkje lov
F2/7	6527601.465	487533.916	266	6,5	Ikkje lov
F2/8	6527586.160	487557.730	266	6,5	Ikkje lov
F2/9	6527599.227	487581.081	206	5,5	Ikkje lov
F2/10	6527575.202	487593.553	206	5,5	Ikkje lov
F2/11	6527608.370	487615.450	266	6,5	Ikkje lov
Felt 3 — Bjønnehiet, Tomt 1-34					
F3/1	6527663.326	487637.584	266	6,5	Ikkje lov
F3/2	6527643.336	487657.552	266	6,5	Ikkje lov
F3/3	6527687.538	487659.407	266	6,5	Ikkje lov
F3/4	6527714.969	487640.660	266	6,5	Ikkje lov
F3/5	6527728.519	487665.618	266	6,5	Ikkje lov
F3/6	6527709.608	487687.291	266	6,5	Ikkje lov
F3/7	6527731.531	487711.019	266	6,5	Ikkje lov
F3/8	6527752.186	487694.039	266	6,5	Ikkje lov
F3/9	6527766.760	487721.140	266	6,5	Ikkje lov
F3/10	6527756.261	487745.413	266	6,5	Ikkje lov
F3/11	6527755.140	487774.780	266	6,5	Ikkje lov
F3/12	6527790.981	487773.872	266	6,5	Ikkje lov
F3/13	6527827.562	487782.485	266	6,5	Ikkje lov
F3/14	6527871.718	487750.730	266	6,5	Ikkje lov
F3/15	6527884.338	487718.899	266	6,5	Ikkje lov
F3/16	6527909.299	487727.353	266	6,5	Ikkje lov
F3/17	6527915.084	487760.952	266	6,5	7,5
F3/18	6527943.812	487767.940	266	6,5	7,5
F3/19	6527978.491	487789.544	266	6,5	7,5
F3/20	6528008.114	487807.368	266	6,5	7,5
F3/21	6528036.643	487831.762	266	6,5	7,5
F3/22	6528013.588	487874.264	266	6,5	7,5

F3/23	6528027.905	487905.055	266	6,5	7,5
F3/24	6528042.378	487955.359	266	6,5	7,5
F3/25	6527611.188	487688.508	266	6,5	Ikkje lov
F3/26	6527673.330	487700.168	266	6,5	7,5
F3/27	6527700.315	487727.472	266	6,5	7,5
F3/28	6527864.669	487804.116	266	6,5	7,5
F3/29	6527909.455	487808.740	266	6,5	Ikkje lov
F3/30	6527944.924	487812.534	266	6,5	Ikkje lov
F3/31	6527980.412	487826.914	266	6,5	Ikkje lov
F3/32	6527998.901	487940.015	266	6,5	Ikkje lov
F3/33	6528003.654	487967.796	266	6,5	Ikkje lov
F3/34	6528034.695	487994.189	206	5,5	Ikkje lov
Felt 4 — Vedlausfjell Aust, Tomt 1-48					
F4/1	6527765.100	487854.640	266	6,5	7,5
F4/2	6527801.113	487877.244	266	6,5	Ikkje lov
F4/3	6527834.465	487867.654	266	6,5	Ikkje lov
F4/4	6527867.006	487856.216	266	6,5	Ikkje lov
F4/5	6527903.063	487857.450	206	5,5	Ikkje lov
F4/6	6527940.687	487863.629	206	5,5	Ikkje lov
F4/7	6527889.029	487884.406	266	6,5	Ikkje lov
F4/8	6527859.729	487901.789	266	6,5	Ikkje lov
F4/9	6527885.720	487927.310	266	6,5	Ikkje lov
F4/10	6527916.244	487955.450	266	6,5	Ikkje lov
F4/11	6527946.020	487977.627	266	6,5	7,5
F4/12	6527969.510	488003.180	266	6,5	7,5
F4/13	6527994.573	488007.696	206	5,5	Ikkje lov
F4/14	6527824.487	487906.760	266	6,5	Ikkje lov
F4/15	6527850.343	487932.674	266	6,5	Ikkje lov
F4/16	6527884.825	487959.267	266	6,5	Ikkje lov
F4/17	6527919.396	487984.530	266	6,5	Ikkje lov
F4/18	6527661.408	487906.078	206	5,5	Ikkje lov
F4/19	6527738.236	487946.015	206	5,5	Ikkje lov
F4/20	6527766.979	487938.881	206	5,5	Ikkje lov
F4/21	6527793.778	487936.860	206	5,5	Ikkje lov
F4/22	6527621.597	487896.708	206	5,5	Ikkje lov
F4/23	6527742.898	487975.667	206	5,5	Ikkje lov
F4/24	6527784.611	487967.092	206	5,5	Ikkje lov
F4/25	6527817.545	487965.511	266	6,5	7,5
F4/26	6527848.590	487982.098	266	6,5	7,5
F4/27	6527836.814	488004.755	266	5,5	Ikkje lov

F4/28	6527855.997	488028.822	266	6,5	Ikkje lov
F4/29	6527887.902	488035.419	266	6,5	Ikkje lov
F4/30	6527916.407	488031.753	266	6,5	Ikkje lov
F4/31	6527928.096	488068.163	206	5,5	Ikkje lov
F4/32	6527968.140	488059.565	266	6,5	Ikkje lov
F4/33	6527944.479	488088.433	206	5,5	Ikkje lov
F4/34	6527977.043	488114.453	266	6,5	Ikkje lov
Felt 5 — Vedlausfjell Vest, Tomt 1-31					
F5/1	6527338.507	487622.219	266	6,5	7,5
F5/2	6527366.661	487620.775	266	6,5	7,5
F5/3	6527392.333	487639.385	266	6,5	7,5
F5/4	6527376.070	487660.522	266	6,5	7,5
F5/5	6527410.522	487662.180	266	6,5	7,5
F5/6	6527428.595	487688.263	266	6,5	7,5
F5/7	6527477.903	487712.998	266	6,5	7,5
F5/8	6527503.576	487733.280	266	6,5	7,5
F5/9	6527536.063	487779.195	266	6,5	7,5
F5/10	6527564.505	487766.972	266	6,5	7,5
F5/11	6527580.820	487791.390	266	6,5	7,5
F5/12	6527631.360	487753.525	266	6,5	Ikkje lov
F5/13	6527626.835	487787.469	266	6,5	Ikkje lov
F5/14	6527664.691	487789.283	266	6,5	Ikkje lov
F5/15	6527296.881	487669.360	266	6,5	Ikkje lov
F5/16	6527275.890	487698.680	206	5,5	Ikkje lov
F5/17	6527326.794	487691.419	266	6,5	Ikkje lov
F5/18	6527317.138	487725.450	206	5,5	Ikkje lov
F5/19	6527373.808	487705.561	266	6,5	Ikkje lov
F5/20	6527383.503	487735.773	266	6,5	Ikkje lov
F5/21	6527352.941	487750.260	266	6,5	Ikkje lov
F5/22	6527387.660	487766.340	266	6,5	Ikkje lov
F5/23	6527422.450	487762.488	266	6,5	Ikkje lov
F5/24	6527452.410	487751.660	266	6,5	Ikkje lov
F5/25	6527446.100	487780.360	266	6,5	Ikkje lov
F5/26	6527478.730	487767.070	266	6,5	Ikkje lov
F5/27	6527518.640	487817.380	266	6,5	Ikkje lov
F5/28	6527556.812	487826.641	266	6,5	Ikkje lov
F5/29	6527599.688	487848.008	266	6,5	Ikkje lov
F5/30	6527646.094	487833.559	266	6,5	7,5
F5/31	6527640.774	487863.766	266	6,5	Ikkje lov

1.2. Renovasjonsanlegg, Avfallsbu

- a) Innanfor område kan det oppførast naudsynte bygningar for innsamling av avfall, samt etablerast postkassestativ, informasjonstavle ol.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1. Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 75%.
 - 2. Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3. Maksimal gesimshøgde: 3,5 meter.
 - 4. Takvinkel 22 - 35.
 - 5. Tilkomst skal dimensjonerast for køyretøygruppe "Lastebil" (L).
 - 6. Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. 50 m² grunnflate bygning - på terreng.

1.3. Avløpsanlegg

- a) Innanfor område kan det oppførast naudsynte bygningar og installasjonar for avlaups-/reinseanlegg og liknande.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 75%.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,5 meter.
 - 4) Takvinkel 22 - 35.
 - 5) Tilkomst skal dimensjonerast for køyretøygruppe "Lastebil" (L).
 - 6) Minimum 2 biloppstillingsplassar på terreng.

1.4. Vassforsyningsanlegg

- a) Innanfor område kan det oppførast naudsynte bygningar og installasjonar for vassforsyning.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 25%.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,5 meter.
 - 4) Takvinkel 22 - 35.
 - 5) Tilkomst skal dimensjonerast for køyretøygruppe "Lastebil" (L).
 - 6) Minimum 2 biloppstillingsplassar på terreng.

1.5. Nærmiljøanlegg

- a) Innanfor område kan det opparbeidast badekulp/-plass med tilhøyrande fasilitetar, t.d. benker, bord, grillplass og areal for aktiviteter/lek.

1.6. Steinbrudd/massetak

- a) Det skal være nattero mellom kl 2300 og 0700 på kvardagar og er ikkje lov med støy i helgene.
- b) Skrentar/stup skal sikrast med gjerde og skilting.

- c) Kommunen skal fatte vedtak om kontroll av avrenning (finpartikulært materiale og restar etter sprengstoff).
- d) Uttak av massar skal skje på eit slikt vis at det hindrar oppsamling av vatn i nye terrengformasjonar.
- e) Etter at uttaket av massar er avslutta skal området tilførast vekstmedium og plantast til med skog.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1. Køyreveg, privat

- a) Alle vegar er private vegar

2.2. Anna veggrunn, grøntareal

- a) Vegskråningar skal pussast og om nødvendig tilførast vekstmedium.
- b) Det er ikkje lov å setje opp veglys.

Nr. 5 Landbruks, Natur og Friluftsområder, samt reindrift

5.1. Friluftsføremål

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir) i område avsett til friluftsføremål. Terrengformasjonar og vegetasjon skal takast vare på/førast tilbake.

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

6.1. Friluftsføremål i sjø og vassdrag

Ingen føresegner

Nr. 7 Omsynssone

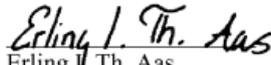
7.1. Sone med særlege omsyn, bevaring av naturmiljø – Bjørnehi.

- a) Innanfor området er det ikkje lov å gjere noko form for inngrep.

Vegårshei den 1. november 2011

Revidert 23.04.2012 iht. F-sak 019/12, datert 01.03.2012.

For Plankontoret H. H. AS



Erling J. Th. Aas
Jordskiftkandidat, Arealplanlegger
Plankontoret H. H. AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om igangsett planarbeid:		01.08.11
Handsama 1. gong i kommunen:	F-sak 150/2011	23.11.11
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		10.12.11 - 25.01.12
Handsama 2. gong i kommunen:	F-sak 019/2012	01.03.12
Vedteken i kommunestyret:	K-sak 025/2012	29.03.12

Nissedal den

.....
Ordførar

.....
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Revidert: 10.10.2022 iht F-sak 094/22, datert 05.10.2022



Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/93
Adresse: Vedlausfjell 21
Utskriftsdato: 19.09.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11:

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

 Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

NISSEDAL KOMMUNE

**Kommuneplanen,
arealdelen**

2021 – 2032,

plan-id 2019001

**Planføresegner med
tilhørende retningslinjer**

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre, sak
016/21, 25.03.2021.

FØRESEGNER:

§ 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):

Reguleringsplanar (områderegulering og detaljregulering) og utbyggingsplanar som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentlig vatn- og avløpsanlegg. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).*

I områda Felle, Treungen sentrum, Gautefallheia, Kyrkjebygda og Kyrkjebygdeheia gjeld eigne kommunedelplanar føre kommuneplanen.

§ 1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og § 11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggst fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Ved all planlegging og saksbehandling skal kartvedlegga som viser omsynssooner for skred- og flaumfare leggst til grunn.

Retningsline T-1442 (om støy) skal leggst til grunn ved alle nye tiltak og planar.

§ 1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Før igangsetjing av tiltak i områda B1, B4, B6, B7 og B8, skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

Før utbygging av BFR21 kan ta til, skal 70% av plan med planID 2012001 vere utbygd.

Før utarbeiding av detaljreguleringsplan for BFR36, skal det ligge føre ny naturtypekartlegging med særleg vekt på levestader for raudlisteartar knytt til daud ved og gamle tre.

Før uttak av masse frå BRU4, BRU5, BRU6, BRU9 og BRU10 til anna enn landbruksføremål, skal det gjennomførast biologisk mangfald-registrering av biolog med dokumentert kompetanse innanfor m.a. raudlista sandlevande insekt.

Før igangsetjing av tiltak i områda LFS2, LFS8, LFS9, LFS13, LSF17 og LFS18 skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

I alle typar plan- og byggesaker som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan som sikrar at matjordlaget blir brukt til oppfyllingsområde for nytt matjordareal, nydyrking eller betring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

§ 2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Plankrav

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådelling til slike føremål (jf. § 20-1 m)).

Byggeforbod

Det er med heimel i § 11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvassstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga som er verna er Kilåi, Gautefallelva, Gjerstadvassdraget og Vegårsvassdraget. For avgrensing, sjå plankartet.

B Der offentlig veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

Energibruk og klimagassutslepp

Ved nyetableringar og utvidingar av næringsbygg, bygg for tenesteyting og bustadområde, skal det vurderast korleis lågt energiforbruk og lågt klimagassutslepp kan oppnåast. Det bør samtidig leggast fram berekna klimafotavtrykk. Dette inkluderer val av materialar med liten miljøbelastning, basert på f.eks. LCA-analyse.

§ 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagt område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev og reguleringsplan.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

For byggeområda B1, B4, B6, B7 og B8 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:

- Innenfor områda er det bare lov å føre opp frittliggjande bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.
- Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomtedelingsplan. Tomtestorleiken skal ikkje overstige 4 dekar.
- Tillate bebygd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.
- Bygningane skal ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.
- Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda skal ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.
- Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.
- På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.
- Barns bruk av området skal registrerast før byggeløyve blir gitt for den fyrste bustaden.
- Byggeområda skal ha universell utforming.
- Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av vegen.
- Innenfor områda (B1, B4, B6, B7 og B8) som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueningar pr. område.
- Bustadtomter skal ikkje omfatte viktige naturkvalitetar som truga naturtypar i kategoriane CR, EN og VU, naturtypar med høg verdi, eller levestader for raudlisteartar i kategoriane CR, EN og VU.

§ 2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, (BFR21 og BFR35-38), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegjos.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i § 11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avløp er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m² bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 100 m² bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget. Ved eksisterande hytte kan det førast opp eit uthus / bod / garasje. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m².

Eksisterande fritidsbustader innom kommuneplanområdet har med heimel i pbl § 30-6 tilknytingsplikt til offentlig vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

§ 2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR (FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL). (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til fritids- og turistføremål er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass. Dette er oppgitt for kvart enkelt område, sjå lista nedanfor. For avgrensing, sjå kartet. Nummereringa til venstre i lista viser til avmerkinga på kartet.

BFT 1 Sandnesodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 2 Nauraksodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 3 Haukåsen:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 5 Nordbygda:	campingplass.
BFT 6 Tjønnfoss st:	hytteanlegg.
BFT 7 Drangstjønn:	hytteanlegg.
BFT 8 Sandnes:	caravanplass
BFT 9 Søftestad:	campingplass og hytteanlegg
BFT10 Haugsjåsund	campingplass og hytteanlegg

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagte hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfare for området.

Utbygging/fortetting av eit T-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området.

Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

§ 2.5 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar krev reguleringsplan.

§ 2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - MOTORSPORTSSENTER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

(Eksisterande motorsportssenter er vist i plankartet (planid 2015002).)

§ 2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. § 11-10 nr 1.

For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avslutningsplan og plan for etterbruk.

§ 3. GRØNSTRUKTUR. (PBL § 11-7 2.ledd nr 3)

Turdrag i kartet gjeld sykkelvegen på nedlagt jarnbaneline Treungen til fylkesgrensa mot Agder. Her er det ikkje lov med motorisert ferdsel, med unnatak for ferdsel i tilknytning til landbruksnæring (jord/skog).

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

§ 4.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

Ei 20 meters brei kantsone langs vatn/vassdrag med årviss vassføring skal sikre eller oppretthalde kantvegetasjonen i sona, jf. PBL § 11-11 nr. 5.

§ 4.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknytning til støylsmiljø, som er vist på kartet (LSF1-10, LSF12-13 og LSF15- 22), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustuffer, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. § 11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal vere uisolert, og maksimalt bruksareal (BRA) 20 m².

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphøveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støylsmiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 100 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støylsmiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Nye bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal interesse.

Elles gjeld følgjande for hyttebygging i tilknytning til støylar (LSF1-10, SLF12-13 og LSF15-22)

- Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m².
- Maksimal mønehøgde 5 meter.
- Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.
- Fasadekledning skal vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Det skal nyttast naturfargar utvendig på hyttene.
- Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.

§ 5. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysonene (H220_1, H220_2 og H220_3) gjeld rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar. Det skal ikkje godkjennast tiltak i desse sonene som kan kome i konflikt med skytebanebruken.

Faresone skred (H310), jf. kartvedlegget for skredfare.

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Faresone flaum (H320), jf. kartvedlegget for flaumfare.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Faresonene (H360_1, H360_2 og H360_3) gjeld sikringssektorar rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.

Faresonene (H370_1 og H370_2) gjeld areal langs Brokkelina.

Friluftslivsonene (H530_1, H530_2, H530_3 og H530_4) gjeld areal ved Jettegrytene (i Fyresdalsåna), Hægefjell, Vikodden friluftsområde (i fylkeskommunal eige) og eit område ved Fjone landhandel/Borstadåi. H530_5 – H530_38 gjeld badeplassar i bruk av allmenta..

I omsynssone for friluftsliv er bare tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivitetar tillate, og som ikkje er til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld kvartærgeologisk miljø ved Bergstøyl. Bevaring naturmiljø (H560_3 til H560_7) gjeld nedbørsfeltet i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla.

Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvaltning i sone H560_1.

Alle plan- og byggesaker knytt til sona skal sendast til Villreinnemnda for Setesdalsområdet til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Det er eit generelt forbod mot nye fritidsbustader i H560-omsynssonene.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt nedlagte Syftestad gruver. H570_2 gjeld likkvila ved Einangane massetak.

I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Sikring av mineralressursar (grusførekomstar) (H590_1 – H590_52)

Tiltak og endra arealbruk må vurderast opp mot framtidig uttaksbehov av grus.

Bandlegging naturvern (H720_1, H720_2, og H720_3) gjeld Vidmyr, Lytingsdalen og Solhomsfjell - Kvenntjønnane, alle naturreservat verna i medhald av særlov.

Bandlegging kulturminne (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4, H730_5, H730_6, H730_7, H730_8, H730_9 og H730_10) gjeld følgjande område; Gravhaugane på Fjone, gravrøyser Røyrodden, hellemålingane Tjovhelleren, fangstgrop Haugsjå, fangstgrop Haugsjå, Tveit gamle kyrkje/kyrkjegard, Punghelleren, Holmevatn II steinalder-aktivitetsområde og Holmevasshelleren. (Opplistinga er ikkje uttømande.)

Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringszone (H910_1 – H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id sist i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg, jf. punkt 2.3, 5.ledd.

REGULERINGS- OG UTBYGGINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

PlanID i kartet	Namn	Vedteken i komm. styret/ planutvalet	Merkn. / saksnr.
1980001	Haugsjåsund huskrull	030378 / 210280	
1982002	Hesmyr huskrull	040382	
1987001	Nisser camping	080987	
1989002	Høgefoss	110589	
1992001	Sandvin	090492	
1992002	Drangsvatn I	020792	
1994001	Nygård	151294	
1997001	Nauraksoddane	110997	044/97
1997004	Heggmyrdalane (Naurak felt 7)	050198	001/98
1998001	Solheia, utbyggingsplan	220198	003/98
1999005	Nauraksoddane felt 5	201099	076/99
2000001	Vehustjøna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane, rest felt 1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/ 003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	Svikkollen	201016	074/16
2015002	Langmoen motorsportsenter	100915	057/15
2017001	Åsen huskrull	150617	045/17
2018002	Rv41 Treungen-Stråndrak	230420	017/20
2018003	Rv41 Nes-Kyrkjebygda	230420	017/20

TIDLEGARE H-BYGGGEOMRÅDE SOM HAR ANNAN PLANSTATUS NÅ (REG-PLAN=PLANID)

H1 = 2010004 H2 = LNFR H3=LNFR H4 =overf. kommunedelplan for Kyrkjebygda H5 = 2007001
H6 = 2001006 H7 = 2007005 H8 =LNFR H9= LNFR H10 = 2000001 H11= 2000006
H12 = 2000002 H13=LNFR H14 = 2003002 H15=LNFR H16=LNFR H17=LNFR H18 = 2006001
H19=LNFR H20 = 2012001 H22=LNFR H23=LNFR H24=LNFR H25=LNFR H26=LNFR H27=LNFR
H28=2015001 H29=LNFR H30=2009001 H31=2014008+LNFR H32=LNFR H33=LNFR
H34=2014013

(I planforslaget er H endra til BFR. Nummereringa er derimot vidareført. Det er nå igjen fem felt for framtidige fritidsbustader med krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan ta til. Det er BFR21 og BFR35-38.)

RETNINGSLINER FOR UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldsverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompensierende tiltak, radonsperre etc.

For reguleringsplanforslag som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn fylgje med eit forslag til matjordplan.

I slike reguleringsplanar må det utarbeidast føresegnar som sikrar at matjorda blir tatt vare på i samsvar med matjordplanen.

I reguleringsplanar for fritidsbustader som viser tomteinndeling, skal tomtestorleiken ikkje vere over 2 000 m².

I reguleringsplanar for fritidsbustader skal bygningsmassen avgrensast til ein fritidsbustad og ein bod/garasje/uthus pr. tomt.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

RETNINGSLINER FOR HYTTEBYGGING

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak. Retningslinene under er meint som rettleiing ved utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einiskilde bygg.)

Generelt.

- Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
- Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
- Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Fastbuande grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområde.

- Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einiskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avløpstilhøve.

Utforming, materialbruk og farge.

- Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
 - Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
- Følgjande normer skal leggast til grunn:
- Hytter innanfor same planområde må sjåast i samheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
 - Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.
 - Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein. Hytter med torvtak bør ha småruta vindaugo.
 - Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
 - Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet, lik farge der det er fleire bygg på tomta.
 - For hytter på skogs- og fjelltomter bør ein unngå store reflekterande glasflater.

Natur- og miljøomsyn.

- Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
- Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
- Det skal ikkje setjast opp flaggstenger eller portalar i tilknytning til fritidsbustader innanfor planområdet.
- Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
- All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
- Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

- Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
- Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
- Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
- Avløp frå hytter skal førast til godkjent avløpsanlegg, kommunalt eller privat.
- Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.

RETNINGSLINER VED DISPENSASJON FOR UTBYGGINGSTILTAK I LNFR.

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

- Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
- Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
- Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
- Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m² bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m² (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan først opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m².
- Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme).
- Hytter kan ha toalettløsning. Det kan søkjast om innlegging av vatn og utsepp til godkjent infiltrasjon.

Bumiljø

- Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
- Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
- Hytter tillatast ikkje etablert i eller i direkte tilknytning til buområde.

Jordvern

- Utbygging til heilårs bustadføre mål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
- Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleiehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

Kulturlandskap/kulturminne

- Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på, ved byggetiltak i eller nær slike område.
- Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
- Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

Rekreasjons- og friluftsområde

- Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanelegg og utleiehytter med stor næringsmessig betydning vil ein kunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetiltak i vassdragsnære område kan bare tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftssinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
- Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m² BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
- Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast inn "grøne korridorar" i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

- Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, speltplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anelegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

- For opning av nye mindre massetak (samla uttak under 10 000 m³), skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivarettatt både i driftsfasen og ved avslutninga av uttaket. Uttaket skal førehandsrapporterast til Direktoratet for mineral-forvaltning.
- For opning av massetak med planlagd samla uttak over 10 000 m³ til kommersiell omsetjing, skal desse ha driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Her vil det også vere krav om detaljreguleringsplan.

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Innhaldet

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad som mellombels dispensasjon, jf. pbl §19-3. Dispensasjonstidsromet blir knytt til søkars eigartid av fritidsbustaden, og til den tida søkar har denne som si bustadadresse. Dersom fritidsbustaden skal leigast ut, blir tidsromet for dispensasjonen knytt til tida leigetakar har fritidsbustaden som si bustadadresse. For å kunne få slik mellombels dispensasjon, må fylgjande krav vere oppfylte/ gjelde for hovudhytta:

- Ha innlagt vatn
- Ha avløpsløyving som tilfredsstillar kravet for heilårsbustad, må dokumenterast.
- Ha vinterbrøytte veg
- Ligg hytta langs bomveg, skal offentlege instansar som politi, brann, ambulanse, heimetenester eller liknande ha gratis tilgang (nøkkel, kort etc.)
- Dokumentere radon-konsentrasjon under grenseverdiar for heilårsbustad.
- Fylgje renovasjonsordninga på staden, men betale renovasjonsgebyr som for heilårsbustad.
- Ha avtale om feiing som for heilårsbustad.
- Må oppfylle byggetekniske brann- og rømmingskrav til heilårsbustad, jf. TEK17.

Avgrensing av kor retningslinene skal gjelde

Utgangspunktet må vere at alle fritidsbustader som oppfyller krava sett i avsnittet over, skal kunne få dispensasjon for bruksendring. Det er derimot ikkje slik at alle har krav på å få ein slik søknad innvilga. Det må i så fall skje etter ei individuell vurdering der både staden fritidsbustaden ligg, og livssituasjonen til søkar, nåverande og mogleg framtidig, må kunne telje med.

I tillegg til kravet om at søkar som eigar av fritidsbustaden eller ved leigetakar må ta fritidsbustaden i bruk som sin bustad, dvs må melde flytting til denne bustaden, bør fylgjande forhold vurderast og vektleggast:

- Om det er trygg skuleveg mellom bustaden og skule.
- Om tilflytting utløyser ekstra skuleskyss.
- Om tilflytting utløyser eller i framtida kan utløyse krav om heimetenester der kostnadene kan bli uhøveleg byrdefulle for kommunen, t.d. lang/vanskeleg ekstrakøyring.

Ut frå desse kriteria, og dersom punkta nemnde i avsnittet om innhaldet i retningslinene er oppfylte/kan oppfyllast, skal mellombels dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad alltid innvilgast. Behandling av slike søknader bør då kunne skje administrativt. Fylgjande høgstandard hyttefelt i kommunen oppfyller desse vilkåra:

- Alle høgstandard hytter langs rv41 (≤ 1000 m bilveg frå rv41).
- Alle høgstandard hytter langs Fjonevegen (≤ 1000 m bilveg frå Fjonevegen).
- Alle høgstandard hytter langs Sundsodden.
- Reguleringsplanområdet Slokdalsfjellet (Felle).
- Reguleringsplanområdet Kjetilåsen (Felle).

Høgstandardfelt på Kyrkkjebygdheia, Gautefallheia, Solheia/Utsjå og andre høgstandardfelt på Haugstøyl/Felle/Skåli blir sett på som mindre eigna for fast busetjing. Dette er mest grunngeve med lang veg utan skuleskyssordning i dag. I desse felta må søknader om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad få ei individuell behandling, og der saka blir avgjort politisk.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240076
Vår referanse: 3589568/24965282
Bestilling: C3 2024-09-20 (7) 31

Dato
20.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 3444770	Embete: 200	Registrert: 7.12.2020	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
----------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4030 NISSEDAL	40	93	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

Skjøte¹⁾

Innsenders navn	 Inge M. Evja Advokat Ref.nr. 755	Plass for tinglysingsstemmel		
Adresse		 Doknr: 3444770 Tinglyst: 07.12.2020 STATENS KARTVERK		
Postnr.				Poststed
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.				Ref.nr.

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
3822	Nissedal	40	93			1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets							
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd							
Bruk av grunn							
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							

2. Kjøpesum

kr 700.000,-	Uttyst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samsboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 700.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
997 102 819	Telemark Panorama	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Thor Hauge	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Liv Irene Hauge	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Telemark Panorama AS, org.nr. 997 102 819, har rett til å ha elektriske kabler, samt vann- og kloakkledninger nedgravd på eiendommen.

Dato	Utstederens underskrift
17/11 2020	Tore S Krali

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
17/11 2020	Treungen	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Tore Skåli</i>	Telemark Panorama AS v/ Tore Skåli	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partnør(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnør(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
 Skáli, 18/11-20

Underskrift


Gjenta med blokkbokstaver
 Stian Skáli

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partnør samtykker jeg i overdragelsen

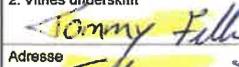
Dato Ektefelles/registrert partnørs underskrift Gjenta med blokkbokstaver

9) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift


Gjenta med blokkbokstaver
 LENA HANSEN

Adresse
 SKAUVVEGEN 228, 4865 ÅMLI

2. Vitnes underskrift


Gjenta med blokkbokstaver
 TOMMY FELLE

Adresse
 Fellevegen 756

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevet i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partnør, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato Utstederens underskrift
 17/11 2020 Tore Skáli



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!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 41 99
kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 06
heidi.oia@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 **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vedlausfjell 21, 4865 ÅMLI

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00