

Bjønntjønnlia 102

Bjønntjønn / Gautefall / Treungen



Prisantydning: **kr 3 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Flott hytte med peis, jacuzzi og stor, solrik terrasse. 3 bad og 5 soverom. Naturskjønt område nært helårs turterreng.

OMRÅDE

**Bjønntjønn / Gautefall /
Treungen**

ADRESSE

**Bjønntjønnlia 102, 3855
TREUNGEN**

Prisantydning

Omkostninger: **kr 115 050,-**
Totalpris: **kr 4 065 050,-**
Kommunale avgifter: **kr 26 558,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 286,-**



BRA-i: 169 m²
BRA-e: 4 m²

BRA Total: 173 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2005
Soverom: 5
Rom: 6
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1270.4 m²

Guro Hana

Eiendomsmeglerfullmektig

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

BJØNNTJØNNLIA 102

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 152 i Nissedal kommune.

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: m²

BRA totalt: 173 m²

Bruksareal fordelt på etasje

0. etasje

1. etasje

BRA-i: 122 m² 1. etasje; Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Kott , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad/vaskerom , Badstue

2. etasje

BRA-i: 47 m² Loft; Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad

BRA-e: 4 m² Uthus

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1270.4 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområde

Omgivelsene er rolige og naturskjønne, med umiddelbar nærhet til flott turterreng sommer som vinter. Her finner du utallige skiløyper, turstier og sykkelveier i et nydelig landskap. Scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi, og vinterstid kan man nærmest spenne på seg skiene rett utenfor døra.

Ikke nok med det; det er kort kjørevei til både butikker og Gautefall skisenter med 16 ulike nedfarter. Hytta ligger sydvestvendt til på en stor og solrik tomt i småkupert fjellterreng. Tomten er på over ett mål og har god utsikt over de skogkledde omgivelsene. En skigard rammer inn deler av tomten, og eiendommen består hovedsakelig av en naturtomt med trær og annen stedlig vegetasjon.

Det er enkel adkomst via bilvei helt frem til eiendommen, og foran hytta finner man en gårds plass med mulighet for parkering og elbillader. Hytta er oppført med torvtak og villmarkspanel på fasaden, og passer perfekt inn i det idylliske landskapet. Fra kjøkkenet og det ene badet er det utgang til en stor og delvis overbygget terrasse, utstyrt med belysning og utestikk.

På terrassen er det etablert en herlig jacuzzi, perfekt for lange, sosiale kvelder med noe godt i glasset. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store sammenkomster. Foran terrassen står det en utepeis som forlenger kveldene, og i tilknytning til uteplassen er det oppført et stort uthus med bod og grillhytte.

Sistnevnte har downlights og er en lun og skjermet krok. Livet utendørs kan også tilbringes på to overbygde verandaer ved henholdsvis loftstuen og hovedsoverrommet. Begge verandaene er utstyrt med downlights, og passer utmerket for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Det er gode solforhold på tomten, så her nytes virkelig varme, late feriedager til fulle.

På terrassen er det etablert en herlig jacuzzi, perfekt for lange, sosiale kvelder med noe godt i glasset. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store sammenkomster. Foran terrassen står det en utepeis som forlenger kveldene, og i tilknytning til uteplassen er det oppført et stort uthus med bod og grillhytte.

Sistnevnte har downlights og er en lun og skjermet krok. Livet utendørs kan også tilbringes på to overbygde verandaer ved henholdsvis loftstuen og hovedsoverrommet. Begge verandaene er utstyrt med downlights, og passer utmerket for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Det er gode solforhold på tomten, så her nytes virkelig varme, late feriedager til fulle.

Beliggenhet

Hytta ligger naturskjønt til i et veletablert hytteområde på Gautefall, vest i Drangedal kommune. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, og her er det vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er Drangedals største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Nissedal. Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og når vintrene er snørike holder skiføret seg helt til mai.

Hytta ligger ca. 6,1 km unna et av Telemarks største skisentre – Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarter og eget langrenn-/skiskytteranlegg. Gautefall Ski Lodge er et utmerket sted å ta med seg sin kjære for en romantisk overnatting, eller moro på after-ski med vennegjengen.

Sørmeglere Kragerø har eget utstillingsvindu på Skisenteret, for hyttesalg i Drangedal og omegn. Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkelløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnlifjell og Reinsvassnuten. Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i en flust av elver og bekker. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen, som begge ligger ca. 12 min unna med bil. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid. Fra hytta er det ca. 13 minutters gange til nærmeste bussholdeplass.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Fra hytta er det ca. 13 minutters gange til nærmeste bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Kragerø Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Konklusjon takstmann;

"Fritidsbolig beliggende på Gautefallheia i Nissedal kommune, mot Treungen. Hytta er oppført i 2005 med normal utførelse og standard fra tiden for oppføring og går over to plan og har en utvendig kombinert bod og grillhytte. Bygningen fremstår som velholdt og i god stand med få negative anførsler. Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser og bør gjøre seg kjent med denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Taket er tekket med torv og har underliggende vorteplast og offerstokk ved takfot.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende villmarkspane.

Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger.

Loftet er tilgjengelig for inspeksjon via inspeksjonsluker.

Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass.

Balkongdør av tre med innsatt isolérglass, 3 stk.

Malt hovedytterdør av tre med innsatt isolérglass.

Terrasse av impregnert trelast.

INNVENDIG

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel.

Boligen har etasjeskille mot grunn av betong, etasjeskille mellom etasjene av tre.

Tiltak vedrørende radon.

Pipe av element med tilkoplett peis av element.

Feieluke er tilgjengelig i kjøkken.

Trapp fra første til loft av tre.

Fyllingsdører av heltré.

VÄTROM

Bad

Hovedbad bygget 2005 (byggeår) med badstu.

Fliser på vegg på gips.

Gulvet mangler fall til sluk.

Sluk av plast.

Membran av smøremembran.

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil og badekar (boblekar tilkoblet elektrisk).

Mekanisk vifte med utkast til vegg.

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad/vaskerom

Vaskerom bygget 2005 (byggeår).

Fliser på vegg

Trepanel i tak/himling.

Overflater på gulv av flis.

Sluk av plast.

Membran av smøremembran.

Rommet er innredet med håndvask, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad

Enkelt dusjbad bygget i 2005 (byggeår).

Fliser på vegg.

Trepanel i tak/himling.

Det er for lite fall til sluk, oppkant ved dør sørger for overhøyde ved en eventuell lekkasje. Dette vil forhindre vann fra å renne ut i andre rom.

Sluk av stål.

Membran av smøremembran.

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjnisse/hjørne av glassdører.
Mekanisk vifte med utkast til vegg.
Tilluft via spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

Kjøkken har profilerte fronter av heltré, benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, koketopp, komfyr og oppvaskmaskin, samt nisje for kjøleskap.
Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPESIALROM

Badstu innredet med trepanel på vegger og tak med flislagt gulv med opplettet tregulv for drenering av vann. Rommet er innredet med benk av tre og er utstyrt med elektrisk badstuovn.
Elektrisk badstuovn merke Tylo, 6,6 kw, sannsynligvis fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast.
Rørskap plassert i vaskerom, ved siden av vaskemaskin.
Avløpsrør av plast.
induer, avtrekk kjøkken.
Bereder plassert i vaskerom.
Utvendig badekar.
Undertegnede har begrensede muligheter for å vurdere denne, det anbefales å etterspør dokumentasjon vedrørende tilstand og service.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Det er nylig installert elbil lader, samt skiftet alle termostater til smarttermostater (Futurehome) og strømkontroll.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av overvann/takvann til grunn.
Grunnmursegmenter og støpt plate av betong.
Det var mye snø på befaringsdagen, grunnmuren var derfor vanskelig å se/vurdere.
Flatlendt tomt med grunn av grunnfjell, lett skrånende omland"

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg

Se tilstandsrapport i vedlegg til salgsoppgave for mer info.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se fullverdig egenerklæring i vedlegg til salgsoppgave utfylt av selgere.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bad/wc, badstu, 3 soverom og bod.

Loft: Stue, bad og 2 soverom.

Annet: Kaldloft og et uthus på ca. 51 kvm.

Standard

Vindfang

Hytta har et overbygd inngangsparti, med belysning og god plass til benker eller kafésett. Vel inne møtes man av et vindfang med gulvfliser, varmekabler og downlights i himlingen. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Tilliggende vindfanget finner man en liten bod for yttertøy og annet utstyr. Vindfanget ligger i tilknytning til en gang med rom for skap eller andre garderobeløsninger.

Kjøkken

Kjøkkenet er stort og innbydende, med 1-stavs laminatgulv og liggende trepanel på veggene. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. En glassdør fører ut til den store, solrike terrassen, og om sommeren er det deilig å trekke ut for middager i varmen. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen har profilerte fronter i heltre utførelse og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Over benken er det plater og belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Downlights i deler av himlingen tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, i tillegg til oppvaskmaskin i nisje.

Stue

Stuen er et stort og hyggelig oppholdsrom for både store og små, med gode lysforhold via vinduer i tre himmelretninger. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i deler av himlingen, og etter en lang dag ute er det koselig å komme inn å varme seg foran en murt peis. Stilen er lik den presentert på kjøkkenet; 1-stavs laminatgulv og vegger med liggende trepanel. Stuen har god plass til flere brukssoner, og innbyr til både rolige og sosiale hyttekvelder.

Loftstue

Øverst i hytta finner man en kjærkommen stue med downlights og egen veranda – et ekstra oppholdsrom for både lek og avslapning. Stuen har god plass til en stor sofagruppe, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på hele tre bad – to i første etasje og ett i loftsetasjen. Hovedbadet nede har utgang til den store terrassen med jacuzzi og gode solforhold. Mørke gulvfliser kombineres med hvite og sorte fliser på veggene.

Badet har både et dusjhjørne med skyvedør og et boblekar med dusjløsning. Det er downlights og varmekabler, og badet har toalett, enkel servant og et speil med belysning. Tilliggende badet har hytta en badstu med flislagt gulv og trepanel på veggene. Badstuen er innredet med plassbygde trebenker og elektrisk badstuovn fra Tylø.

Bad 2

Det andre våtrommet nede er et kombinert bad/vaskerom med vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner. Badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. I en egen nisje er det opplegg for vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel. Den øvrige innredningen består av en enkel servant og et speil med belysning.

Bad 3

Badet oppe er innredet med gulvvarme og fliser i ulike gråfarger. På badet er det toalett og et dusjhjørne med skyvedør. Baderomsinnredningen består av en enkel servant og et speil med belysning.

Soverom og garderobe

Hytta har fem koselige soverom, tre i første etasje og to i loftsetasjen. Med hele fem soverom er det gode muligheter for å ta meg seg både gjester og storfamilien til fjells. På hovedsoverommet oppe er det utgang til en solrik veranda, perfekt for morgenkaffen på varme dager. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og i rommet står det et sort garderobeskap med profilerte fronter. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i uthuset og i en bod ved vindfanget.

Innbo og løsøre

Alt av løsøre medfølger ved salg.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger ved salg.

Parkering

Det er parkering på en gårdsplass foran inngangen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

- Flott hytte over to etasjer.
- Parkering på gårdsplass med ladestasjon for elbil.
- Stort uthus med grillhytte.
- Stor terrasse med jacuzzi.
- To overbygde verandaer.
- Fin utsikt over landskapet.
- Gode solforhold på tomten.
- Vindfang med varmekabler.
- Kjøkken med stor spiseplass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Det er dels integrerte hvitevarer.
- Stor stue med godt lysinnslipp.
- Stue med murt elementpeis.
- Loftstue for ekstra fleksibilitet.
- Tre flislagte bad med gulvvarme.
- Et er kombinert bad/vaskerom.
- Boblekar og badstu på hovedbad.
- Hele fem soverom, 4 med skap, 2 skap i loftsstue.
- Lagring på loft, i bod og i uthus.
- April 23 – april 24 (1 år): kr. 420 000,-. Hytta er en del av Gautefallhyttene.no.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badene og i vindfanget, supplert av en elementpeis i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad – ellers naturlig tilluft. Varmtvannsberederen er plassert på det kombinerte badet/vaskerommet, og sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

INFO STRØMFORBRUK

Fra 16.04.23 – 31.12.23: kr 29.068,-

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 26 558,-

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Avløp
- Vann
- Renovasjon
- Feiing

Eiendomsskatt

Kr 4 286,-

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

ANDRE UTGIFTER

Kr. 6 000,- pr. år for brøyting og veivedlikehold sommer.

Kr. 13 516,- pr. år. i forsikring.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

kr. 504,- pr. mnd.

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91885230

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

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:

4030/34/152:

07.01.2005 - Dokumentnr: 56 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:34 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 770603 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0830 Gnr:34 Bnr:152

01.01.2024 - Dokumentnr: 631722 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3822 Gnr:34 Bnr:152

23.03.2005 - Dokumentnr: 1072 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:34 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.06.2005. Ferdigattesten gjelder hytte. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid, tilhører reguleringsplan Bjønntjønna, datert 22.05.2001. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Viser til gjeldende reguleringsplan hvor det bla står følgende:

"4.2.1 Fritidsbustadar/hytter

a) Området skal nyttast til oppføring av inntil 130 fritidsbustadar/hytter. I byggetrinn I er det tillatt med inntil 40 tomteiningar, og seinare - i avsett område - inntil 90 einingar.

Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av den einskilde tomt:

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/bod pr. fritidseigedom.

Maksimalt tillete bruksareal, T-BRA = 160 m² inkl. anneks

Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm.

Maksimal mønehøgde: 6 meter

Maksimal gesimshøgde: 4 meter, og

Takvinkel mellom 18 og 34 grader, saltak.

Det er gjort følgjande unntak frå hovudreglen for utnytting av den einskilde tomt i felt H2:

Maksimalt tillete bruksareal, T-BRA = 400 m²

Maksimal mønehøgde: 8,5 meter

Maksimal gesimshøgde: 6,5 meter."

For mer informasjon se dokumentet i vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Hytta er en del av "Gautefallhyttene". Her er det mulighet for gode leieinntekter.

Info fra eiere gjeldende utleieinntekter:

Kunde bestiller via nett (Gautefallhyttene.no) Gautefallhyttene fakturerer for leie, eiere fakturerer selv for strøm og eventuelt andre tjenester.

Gautefallhyttene fastsetter leiepriser og markedsfører. Det påløper 16% provisjon av leieinntekter til Gautefallhyttene. Avtalen med Gautefallhyttene løper over 2 år.

Avtale kan overdras ny eiervederlagsfritt under forutsetning av at ingen endring i betingelser.

I 2023 var det 92 utleiedager fra nåværende eiere overtok 16.04.23. Det ga en utleiegrad på 35%.
Leieinntekter for perioden 16.04 – 31.12. 2023 = ca. kr. 288.000,-

For 2024 utgjør foreløpige bestillinger 69 dager, ca. kr. 195.000,-

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ingen odelsrett på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 950 000

Totalpris

Kr 4 065 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 98 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 12 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 115 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/77240004. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 600)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.128 325)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.162 360)

Selger

Hilde Ederklep
Thor Wilhelm Paulsen

Oppdragsansvarlig

Guro Hana
Eiendomsmeglerfullmektig
Guro.Hana@sormegleren.no
Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

13.02.2024



Velkommen til Bjønntjønnlia 102!





























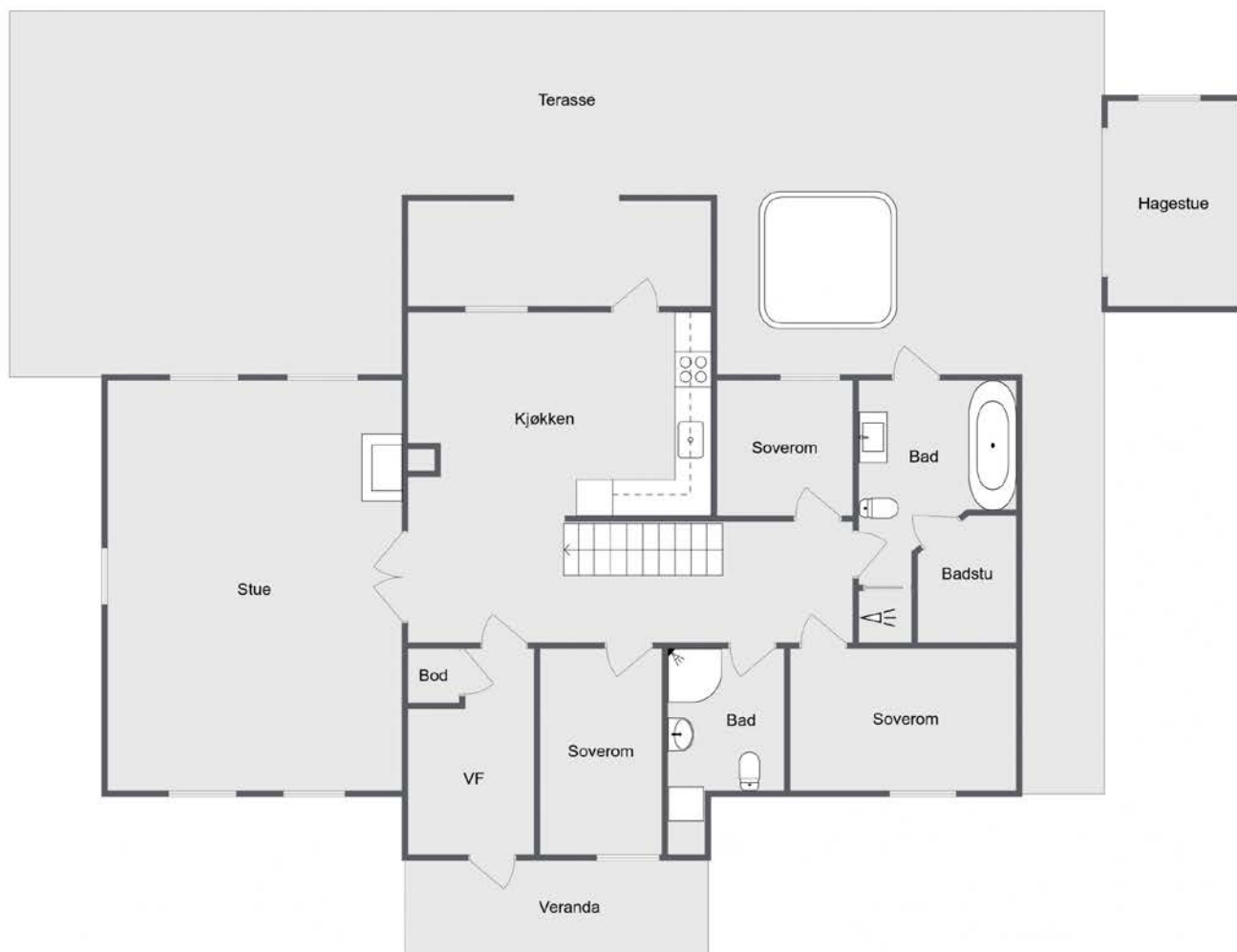






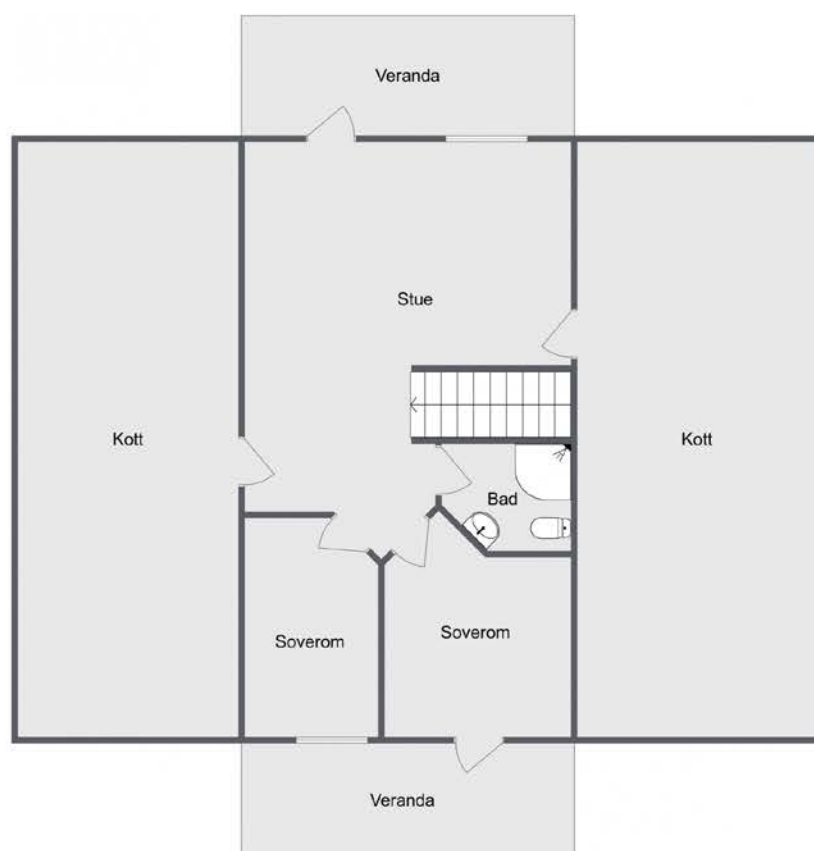
Bjønntjønnlia 102

1. Etasje



Bjønntjønnlia 102

2. Etasje











Bjønntjønnlia 102

Høyde over havet

467 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 54 min	🚗
🚗	Bjønntjenn Linje 602	13 min	🚶 1.1 km
🚗	Rosskjenn Linje 602	26 min	🚶 1.9 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 12 min	🚗
Porsgrunn	1 t 24 min	🚗
Skien	1 t 26 min	🚗
Arendal	1 t 31 min	🚗
Oslo	3 t 13 min	🚗

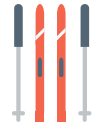
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 273 m



Alpin

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



Aktiviteter

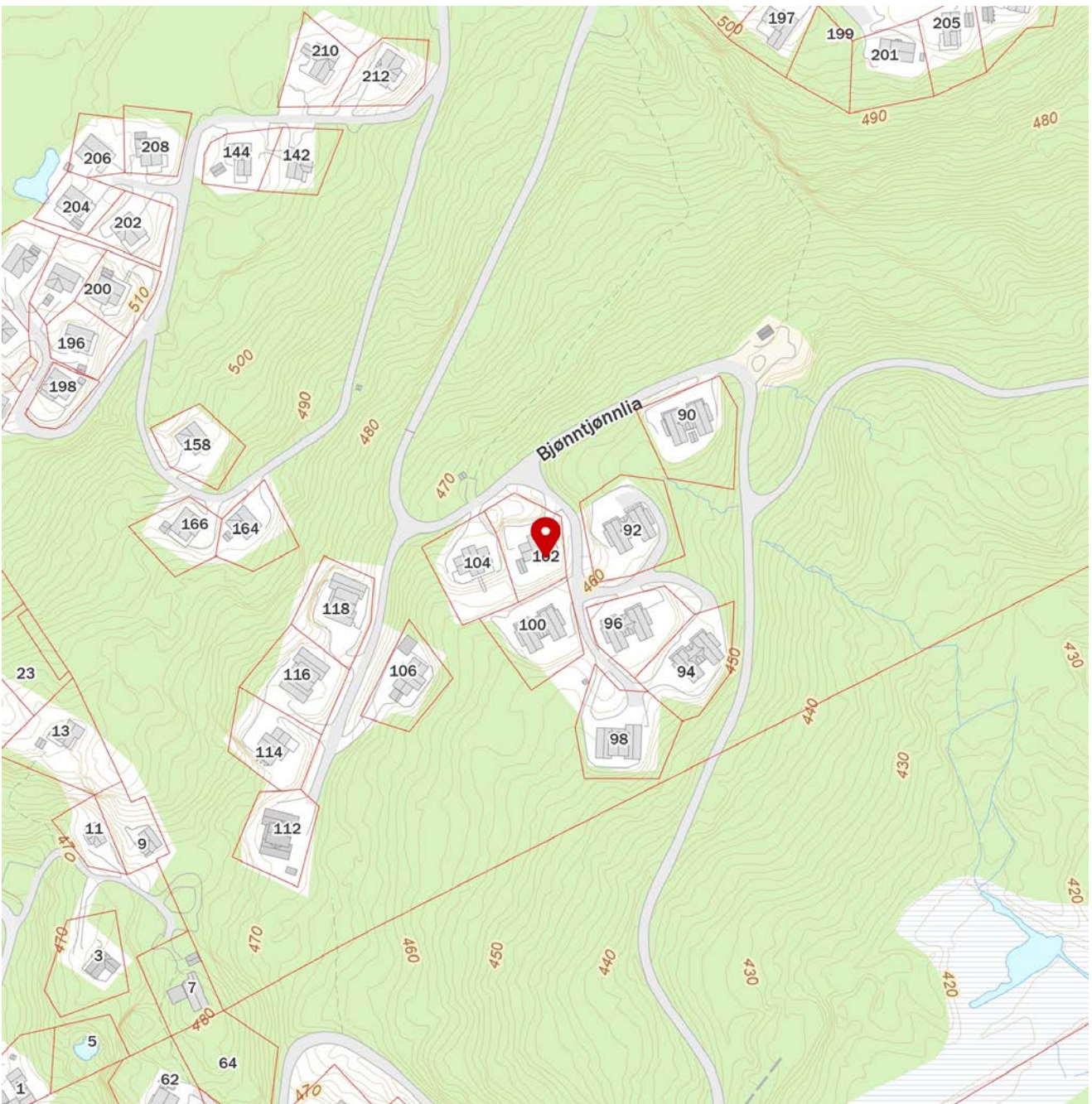
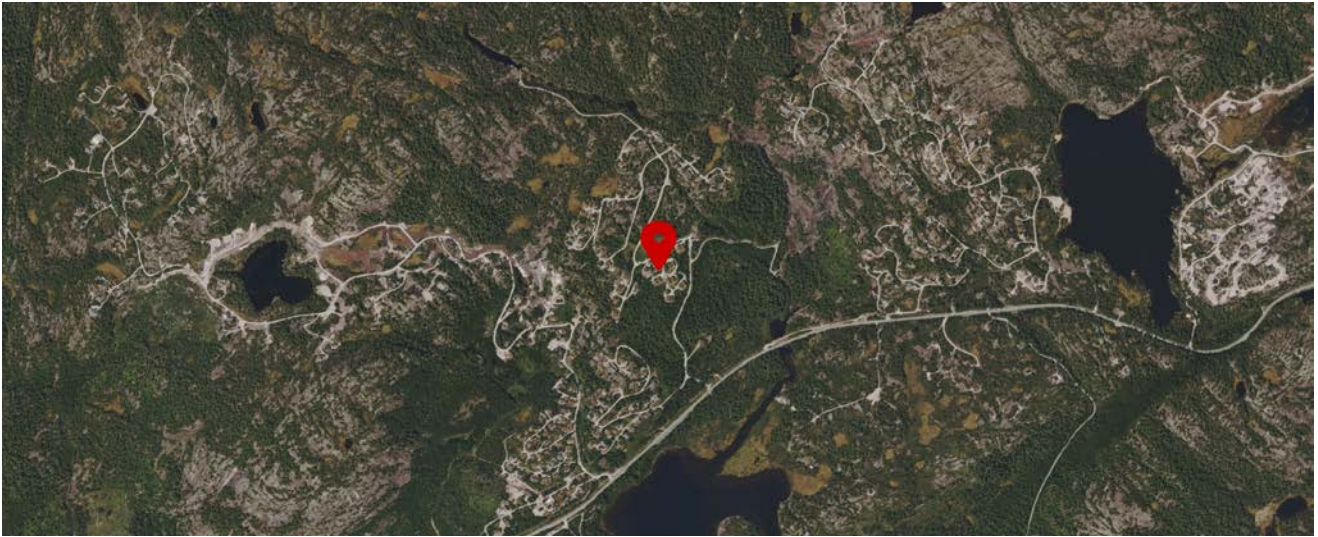
Ski Logde Gautefall	8 min	🚗
Gautefall Akebakke	8 min	🚗
Lego lekeplass	8 min	🚗
Pipo Indoor Playground	12 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	21 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	28 min	🚗

Sport

🏀	Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	11 min	🚗 10.1 km
🏀	Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	12 min	🚗 10.2 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	11 min	🚗 9.7 km
Spar Treungen Post i butikk	11 min	🚗 9.9 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Bjønntjønnlia 102, 3855 TREUNGEN

31 Jan 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjønntjønnlia 102

Postadresse

Bjønntjønnlia 102

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?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Ederklep, Hilde

Medselger

Paulsen, Thor Wilhelm

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet og etterfylt enkelte områder på tak med torv.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Solberg AS, Treungen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet alle termostater til Futurehome, montert elbillader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Austad Elektro, Drangedal

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i 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 93342067

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
PAULSEN, THOR WILHELM	2024-01-31	Ederklep, Hilde	2024-01-31
Identification		Identification	
 PAULSEN, THOR WILHELM		 Ederklep, Hilde	



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

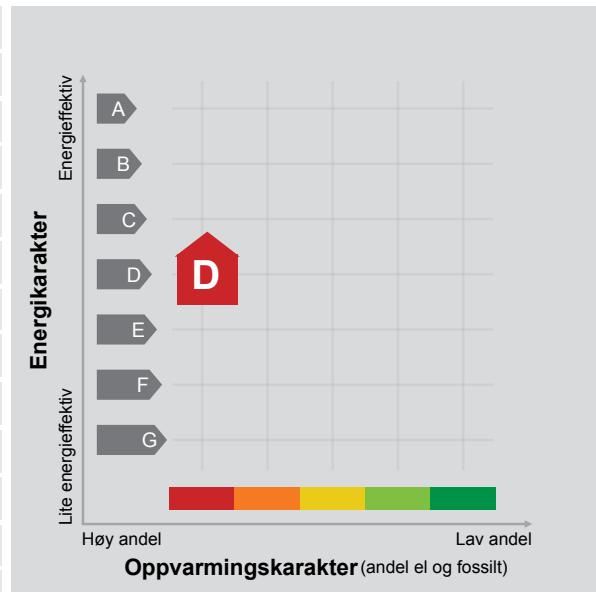
Egenerklærings skjema

Signed by:

PAULSEN, THOR WILHELM	31/01-2024	BANKID
Ederklep, Hilde	18:28:03	BANKID
	31/01-2024	
	18:24:28	

ENERGIATTEST

Adresse	Bjønnbjønnlia 102
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23426897
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5698a97f-6a61-42a8-9225-1aa827c1f06a
Dato	08.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
 - **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjønntjønnlia 102
Postnummer: 3855
Sted: TREUNGEN
Kommune: Nissedal
Bolignummer: H0101
Dato: 08.02.2024 14:44:38
Energimerkenummer: 5698a97f-6a61-42a8-9225-1aa827c1f06a

Kommunenummer: 4030
Gårdsnummer: 34
Bruksnummer: 152
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23426897

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bjønntjønnlia 102, 3855 TREUNGEN

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

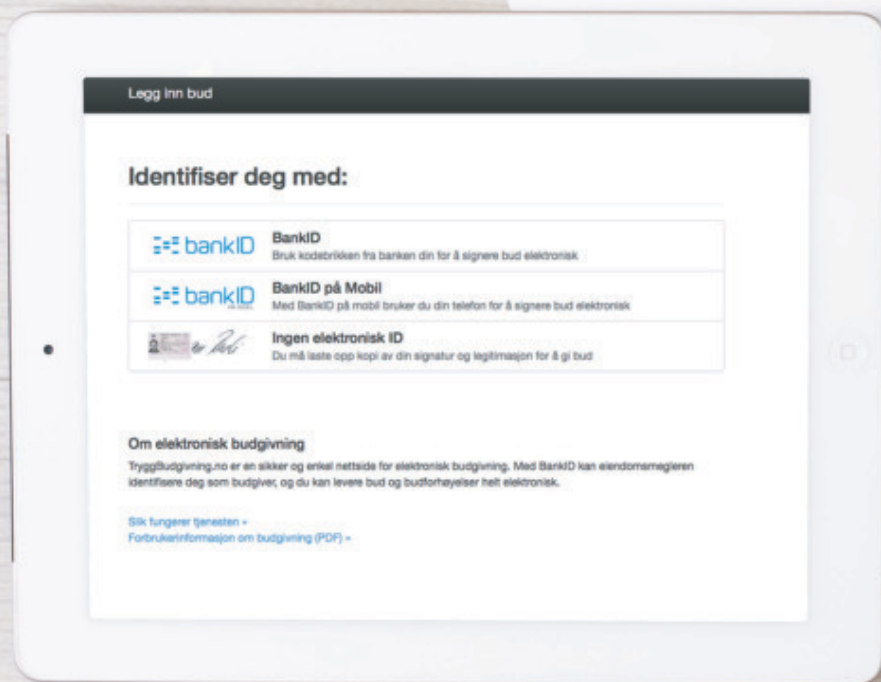
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmeglerfullmektig | **942 54 652**

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