

# Utsjå 89



Prisantydning: **kr 4 390 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](http://sormegleren.no)







# Stor familiehytte fra 2014 med eventyrlig utsikt, gode solforhold, jacuzzi og flere terrasser. Parkering på gårds plass.

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Utsjå 89, 3855 TREUNGEN**

## Prisantydning

**kr 4 390 000,-**

Omkostninger: **kr 127 000,-**

Totalpris: **kr 4 527 000,-**

Formuesverdi: **kr 400 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 33 162,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 384,-**

---

BRA-i: 131 m<sup>2</sup>

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

BRA Total: 140 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2014

Soverom: 4

Rom: 7

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 920.2 m<sup>2</sup>



## Guro Hana

Eiendomsmegler

**942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# UTSJÅ 89

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 127 i Nissedal kommune.

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 140 m<sup>2</sup>

TBA: 111 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m<sup>2</sup>

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

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

920.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Uteområde

Hytta ligger svært idyllisk til med bilvei helt frem. Her ligger hytta på en naturtomt med gruslagt gårdsplass som gir rikelig med rom for parkering.

### Beliggenhet

Hytta ligger i et veletablert hyttfelt på Utsjå i Nissedal kommune, noen få km fra tettstedet Treungen.

Beliggenheten er særdeles idyllisk med vakker natur rett utenfor døra og vidstrakt utsikt over skog og omkringliggende fjell.

Kommunen byr på meget gode tur- og fiskemuligheter. Her finnes 1750 større og mindre vann og innsjøer, og ett fiskekort gir deg tilgang til 22 fiskevann med tilhørende båt og gapahuker. Tjørull er et yndet område for kanopadling. Her møter man skiftende natur med innbydende svaberg, bratte fjellvegger, småøyer, smale kiler og brede bukter.

Turmulighetene til fots er også mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper. Kommunen har i tillegg flotte strender og koselige badevann. Det er ca. 8 min med bil til Treungen og her er det hyggelig å spasere sommer som vinter. En fin, gammel steinbru fra 1917 binder sentrum sammen, og Treungen kan by på interiørbutikker, kaffebar, blomsterbutikk og ærverdige Treungen gjestgiveri for å nevne noe.

For de fartsglade har Treungen egen alpinbakke med barnevennlige forhold, gapahuk og bål plass. Alternativt er det rundt kvarteret med bil til et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter.

Det anbefales å ta en tur til Sommarsletta, ett minuts kjøring fra Treungen sentrum. Sommarsletta har en idyllisk beliggenhet og gode muligheter for sommeraktiviteter. I llekleiv og Eikholm ligger flotte Jettegryter, Nissedals "naturlige badeland". Her er det naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene, hvor de tøffeste hopper ned i den største gryta.

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

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Knut Ramberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Hytta er bygget med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning av liggende og stående bordkledning, samt pynte detaljer. Taktekking av torv. Byggegrunn på skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming. Støpt plate på mark.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Punkt 19: Observert muselort i utvendig bod.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, 4 boder.

2. etasje: Stue, toalettrom og 2 soverom.

### **Standard**

Entré

Ytterdøren er blåmalt og har kodelås, så her slipper man å huske nøkkelen. Entreen er smakfullt innredet med grå gulvfliser med gulvvarme, panelvegger beiset i en lys gråfarge og hvitmalt himling med velplasserte downlights. Ved ytterdøren er det montert knagger til yttertøyet og det er ellers praktisk adkomst til to boder og vaskerom.

Kjøkken

Fra entreen er det også en dobbel dør med glassfelt som fører videre inn til et romslig kjøkken i landlig stil som kler hytta godt. Rommet har et dekorativt tak med downlights, panelkledde vegger og enstavs parkett på gulvet.

Tre vinduer åpner for dagslys og vakker utsikt og ved to av de er det god plass til langbord hvor man kan samles til måltider, de gode samtalene og sosiale kvelder med kort- og brettspill. Innerst i rommet er det en åpen trapp opp til andre etasje, samt adkomst til bad og to soverom.

Kjøkkeninnredningen er bygget i tradisjonell hjørneløsning, i tillegg er det en smart kjøkkenøy med mer skaplass, koketopp og barløsning. Over koketoppen er det takmontert ventilator. Innredningen har takoppforede skap, profilerte fronter i grått og flere vitrineskap.

Ved et vindu er det nedfelt oppvaskkum i sort laminatbenkeplate og både kombiovn og stekeovn er bygget inn i et høyskap. Kjøkkenet har videre opplegg for oppvaskmaskin og plass til side-by-side kjøleskap på enden.

#### Stue

Parkettgulvet, de lyse panelveggene og det stilige taket flyter videre over i en nydelig stue i tilliggende rom. Popen i stuen er forblendet med matchende naturstein og vinduer på to sider bidrar til flotte lysforhold, og ikke minst magisk utsikt mot fjellheimen. Stuen har også en tofløyet dør ut til terrassen og plass til sofahjørne ved en rund peisovn med stort flammebilde.

#### Loftstue

I tillegg til stuen nede har hytta en hyggelig loftstue, perfekt som tv-stue, til barna eller til gjestene om man er mange på hytta. Stuen har mønet, hvitmalt himling med downlights, beiset panel på veggene og parkett på gulvet. Dagslyset finner veien inn via et vindu og på samme side er det utgang til overbygget balkong med vanvittig utsikt.

#### Bad/wc/vaskerom

Hytta har et romslig bad, toalettrom og eget vaskerom. Badet ligger i første etasje ved to av soverommene, innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og hjørnebadekar. Videre er det et gulvstående høyskap med speil, en skuffeseksjon i tilsvarende stil, heldekkende dobbelservant og et speil med integrert belysning.

Vegg- og gulvflater er kledd med delikate, grå fliser. Taket er lysmalt og lyssatt med downlights, og som oppvarming er det gulvvarme. Et vindu og elektrisk vifte sørger for dagslys og god ventilasjon.

#### Vaskerom

Vaskerommet ligger også i første etasje, med dør inn fra entreen. Rommet har grå gulvfliser med gulvvarme, gråmalt panel på veggene, elektrisk vifte og vindu med dagslys. En kjekk arbeidsbenk er av laminat og har nedfelt skyllekum, og under er det benkeskap og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har også sentralstøvsuger, varmtvannsbereider og plass til tørketrommel.

#### Toalettrom

Toalettrommet er smart plassert i andre etasje og har dør inn fra loftstuen. Rommet har hvitmalt skråhimling, gråmalt panel på veggene og enstavs parkettgulv. I den ene enden av rommet er det gulvmontert toalett og i den andre er det en hvit, høyglanset innredning bestående av over- og underskap, heldekkende servant og et speil med belysning.

#### Soverom og garderobe

Hytta to soverom i hver etasje, alle i samme stil som resten av hytta. Hvert soverom har plass til garderobeskap og på hovedsoverommet er det bygget høyskap og overskap rundt sengeplassen. Skapene er sorte og har slitte hjørner for å skape et gammeldags uttrykk. For øvrig har hytta gode lagringsmuligheter i fire boder. To av bodene har adkomst fra entreen og to har utvendig adkomst fra henholdsvis velkomstterrasse og terrasse utenfor stuen.

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 Knut Ramberg den 07.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Chris Andre Hammerkvist for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Utsjå 89 i Nissedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapport. Det er noen punkter som har fått TG: 2, en nevner ikke disse

enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Ut over de registrerte avvik så fremstår hytten med et hovedinntrykk som er meget bra. Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

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

INNVENDIG

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og vaskerom i 1 etasje. Disse er moderne utført.

KJØKKEN

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

SPESIALROM

Det er etablert wc rom i 2 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

TOMTEFORHOLD

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Følgende avvik har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Utvendig > Vinduer
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 1 etasje > Overflater Gulv

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: Hvitevarer på kjøkken.

### **Parkering**

Det er bilvei helt frem og gode parkeringsmuligheter på egen, romslig gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **Forsikringselskap**

Gjensidige

### **Diverse**

Kort fortalt

- Flott fritidsbolig oppført i 2014.
- Fin planløsning over to etasjer.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Godt opparbeidet og solfylt tomt.
- Herlig terrasse på ca. 92 kvm.
- Terrassen er utstyrt med jacuzzi.
- Overbygd balkong på 11 kvm.
- Idyllisk beliggenhet og vid utsikt.
- Overbygd terrasse til entré.
- Stort, lekkert spisekjøkken.
- Dels integrerte hvitevarer.
- Nydelig stue med peisovn.
- Hytta har også stue i 2. etasje.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Badet har badekar og dusj.
- Toalettrom og eget vaskerom.
- Fire soverom, to i hver etasje.
- Lagringsplass i fire boder

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Hytta oppvarmes med gulvvarme i entré, på bad og vaskerom. I stuen er det peisovn. Øvrig oppvarming skjer med panelovner. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med kjøkkenventilator, samt elektriske avtrekksvifter på bad, vaskerom og toalettrom. Sikringsskapet har automatsikringer. Videre har hytta sentralstøvsuger og en 200 liters varmtvannsbereder, plassert på vaskerommet.

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

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 33 162

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann
- Avløp

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 384

---



## **Eiendomsskatt år** 2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 400 000

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **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:

4030/36/127:

25.05.2011 - Dokumentnr: 401621 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:36 Bnr:73

01.01.2020 - Dokumentnr: 1114358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0830 Gnr:36 Bnr:127

01.01.2024 - Dokumentnr: 632668 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3822 Gnr:36 Bnr:127

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.01.2014. 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**

13.01.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbustad, tilhører reguleringsplan "Utsjå hyttegrend", datert. 15.02.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Viser til gjeldende reguleringsbestemmelser hvor det bla. står følgende:

"2.3 Fritidsbustader/hytter (Tofamilie/generasjonshytter), Tomt 4-5, 8-10, 14, 15, 17-19, 27, 28, 32, 33, 52-55, 59-62, 87, 92, 110, 111, 136-141, 170 og 171

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

- 1 hovedbygning med inntil 2 brukseiningar skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innanfor grunnmuren.

- Det er tillete å sette opp frittstående garasje eller bod.

- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 350 m<sup>2</sup>, inklusive garasje/bod.

- Maksimal mønehøgde: 9,0 meter

- Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter.

- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde målt frå ferdig planert terreng: 0,75 meter, unnateke bygg med kjellar/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennast av kommunen.
- Bygg med saltak skal ha takvinkel 20o-34?. Bygg med pulttak skal ha takvinkel minimum 2?.
- Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining."

Se reguleringsbestemmelsene i sin helhet i vedlegg til salgsoppgave.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar odelsrett**

Ingen odel.

## **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 4 390 000

---

**Totalpris**

Kr 4 517 000

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 110 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 117 000,-

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.

Selger forbeholder seg retten til å avvise bud på prisantydning frem til 27.11.2024 grunnet skattemessige årsaker.

**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](http://sormegleren.no/personvern)

### **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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 12.000,- og digital markeds pakke kr 3.600,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Selger**

Chris Andre Hammerkvist  
Kristine Gøthesen

### **Oppdragsansvarlig**

Guro Hana  
Eiendomsmegler  
[Guro.Hana@sormegleren.no](mailto: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**

21.05.2024

---

































# Utsjå 89

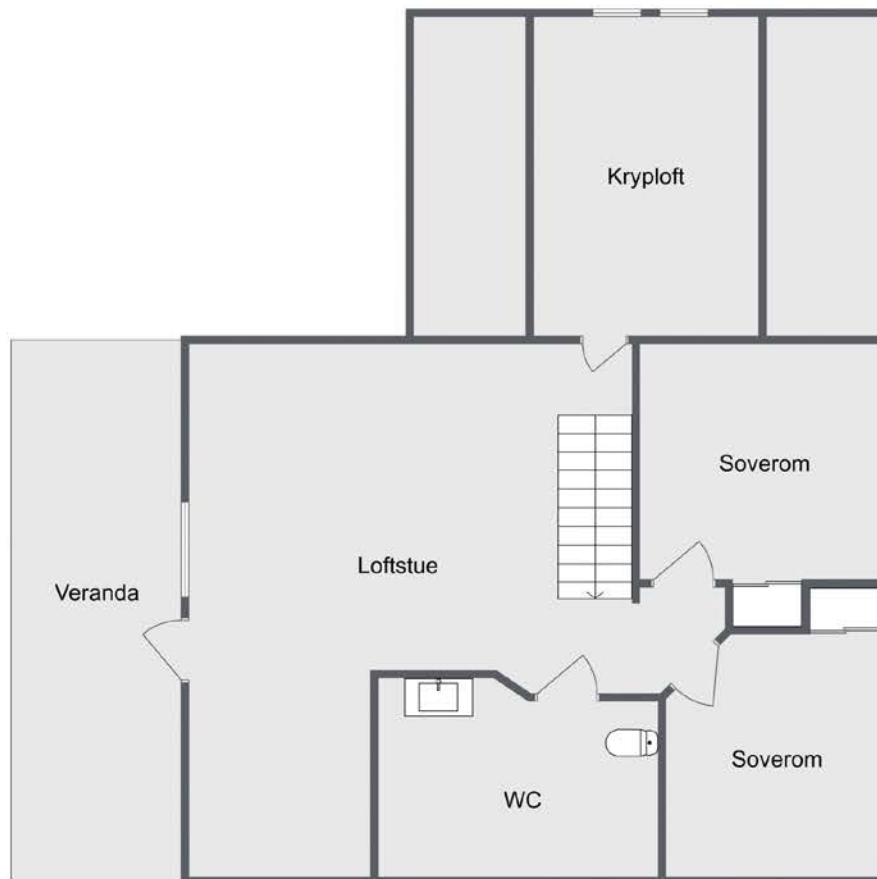
## 1. Etasje





# Utsjå 89

## 2. Etasje

















# Utsjå 89

## Høyde over havet

345 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
🚗 Heimdalskrysset Linje 602	6 min	🚗 2.7 km
🚗 Treungen kyrkje Linje 602	7 min	🚗 3.3 km

## Avstand til byer

Tvedestrand	1 t 22 min	🚗
Kragerø	1 t 28 min	🚗
Arendal	1 t 33 min	🚗
Porsgrunn	1 t 40 min	🚗
Skien	1 t 43 min	🚗
Oslo	3 t 30 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Treungen Supercharger	10 min	🚗
🔌 Recharge Treungen	10 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 6



## Aktiviteter

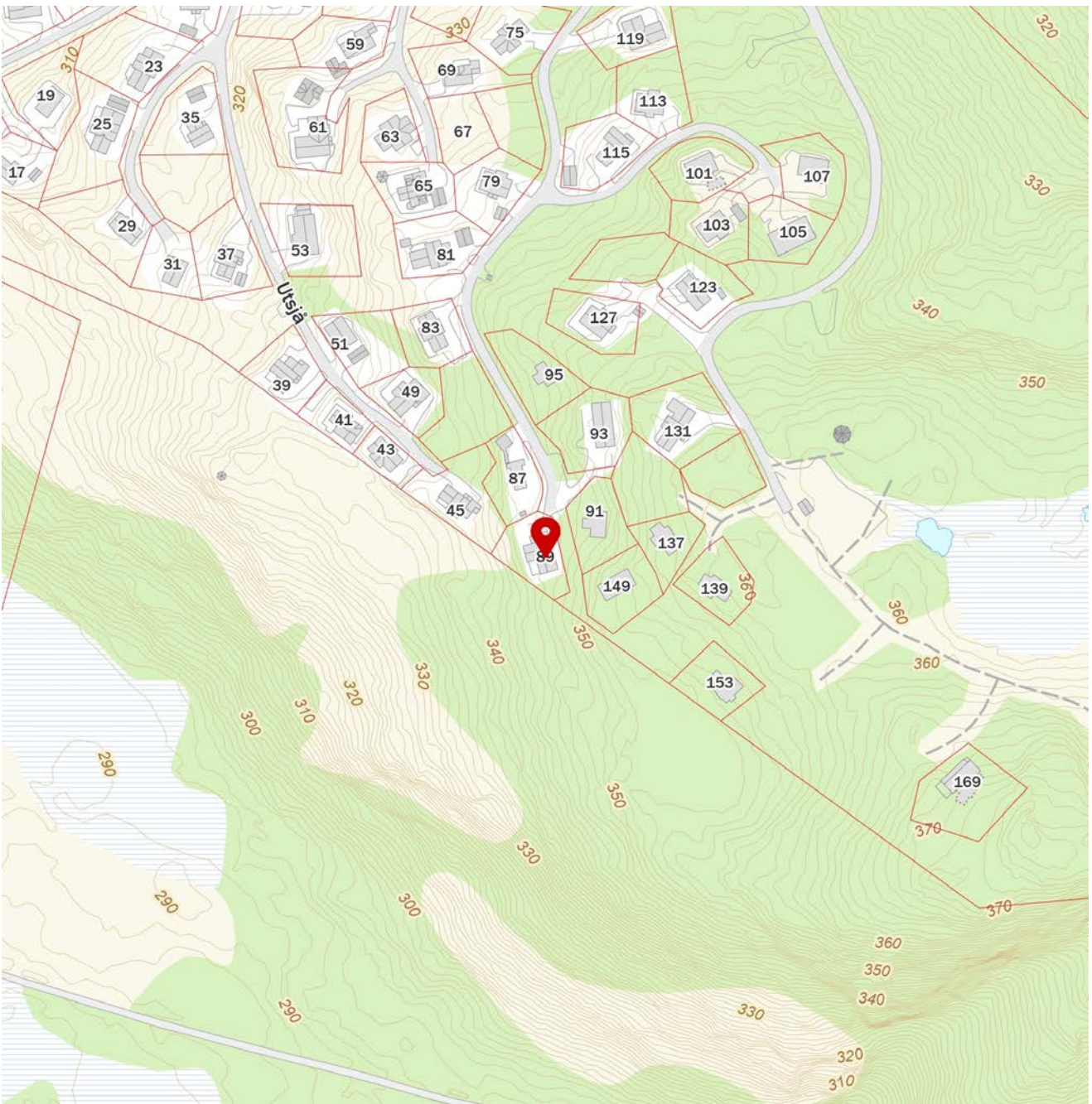
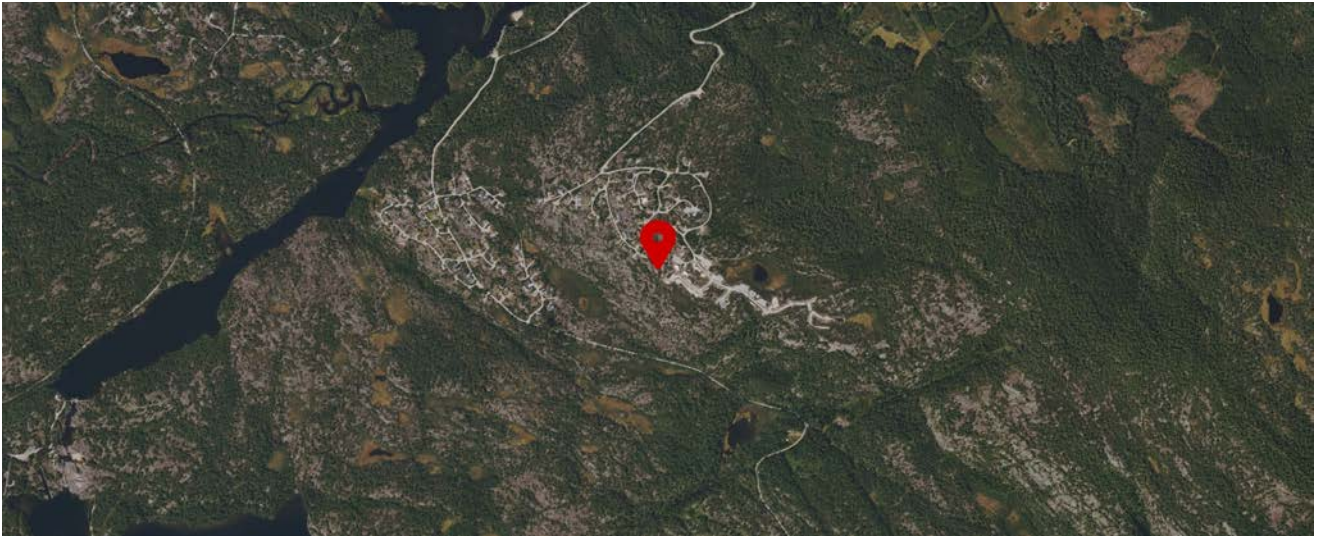
Ski Logde Gautefall	18 min	🚗
Gautefall Akebakke	18 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	21 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	29 min	🚗

## Sport

⚽ Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	11 min	🚗 6.3 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	12 min	🚗 6.3 km

## Dagligvare





Coop Prix Treungen PostNord	10 min	🚗 5.9 km
Spar Treungen Post i butikk	11 min	🚗 6.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere 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



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Utsjå 89, 3855 TREUNGEN  
 NISSEDAL kommune  
 # gnr. 36, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 10062-1189

Referansenummer: VT7839

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Chris Andre Hammerkvist for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Utsjå 89 i Nissedal Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Ut over de registrerte avvik så fremstår hytten med et hovedinntrykk som er meget bra.  
Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og vaskerom i 1 etasje. Disse er moderne utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 2 etasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

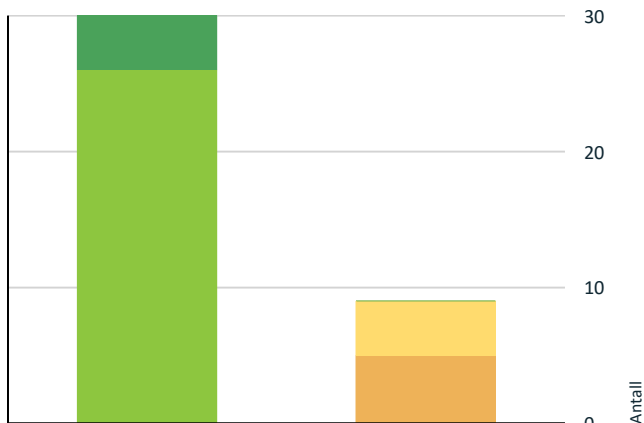
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Bad i 2 etasje er i dag et toalett rom.

# Sammendrag av boligens tilstand

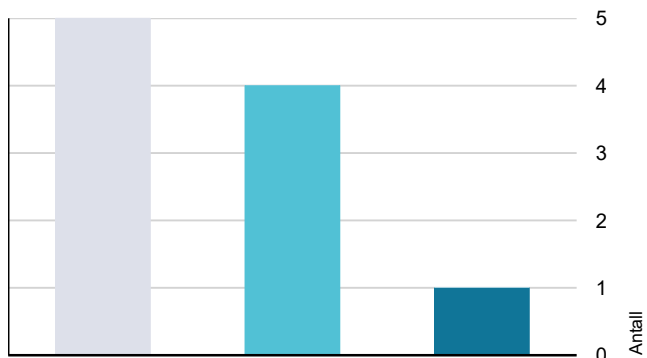
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 36 Bnr: 127 med adresse Utsjå 89 i Nissedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom 1 etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekkning

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

### TG 2 Nedløp og beslag

Trerenner. Kjetting som leder vann ned fra renner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mye groe i renner.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Rengjøring av renner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for overflatebehandling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt med overflatebehandling innen 2 år.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

## TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Pynte detaljer.



# Tilstandsrapport



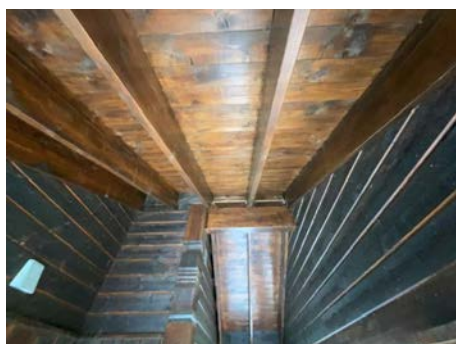
Del av vegg.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

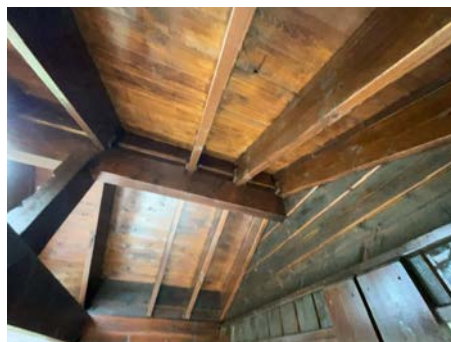
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Takets hovedutforming.



Konstruksjon sett fra terrasse.



Konstruksjon sett fra terrasse.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med lett alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Dør inn til bod.



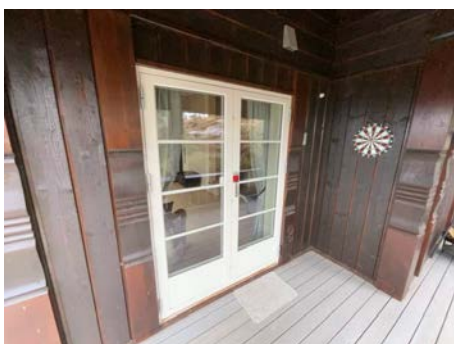
Eksempel på vindu i yttervegg.



Hovedinngangsdør.

## Dører

Dører i tre, noen med glass.



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til stue i 2 etasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker. Noen flater i betong.  
Noe av terrasse trenger overflatebehandling.



# Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse i inngangsparti.



Del av terrasse i 2 etasje.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Det er lett bruksslitasje.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

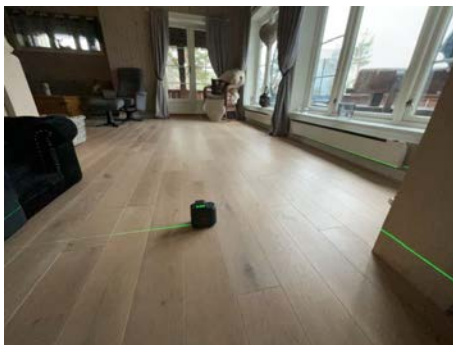
# Tilstandsrapport



Del av gulv.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasje skille i tre. Støpt plate på mark .



Målt etasjeskille.

## **Radon**

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.  
Det er ikke foretatt radonmåling.

### **Vurdering av avvik:**

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### **Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Pipe og ildsted**

Murt pipe med montert oven.

### **Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Pipe over tak.



Montert oven i stue.



Feieluke.

## **Innvendige trapper**

Trapper i tre.

### **Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

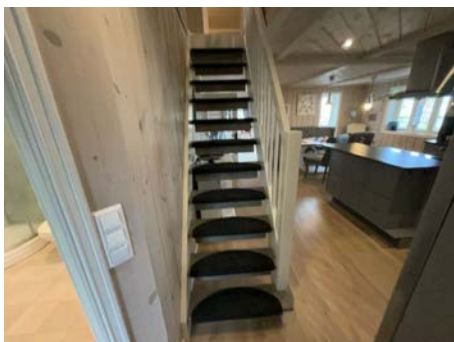
### **Konsekvens/tiltak**

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Trapp opp til 2 etasje.



Eksempel på innerdør.



Trapp ned til 1 etasje.



Eksempel på innerdør.

## 📌 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

#### Generell

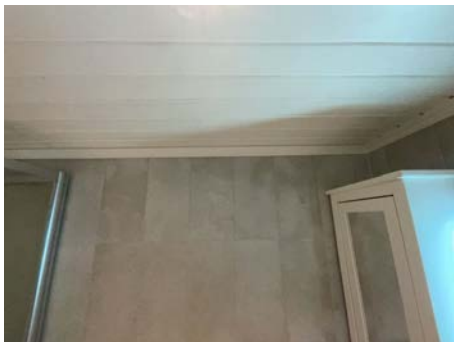
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## 📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

# Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

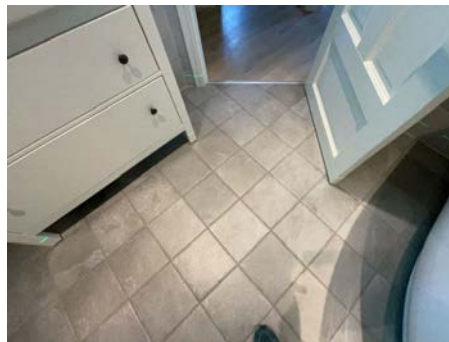
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

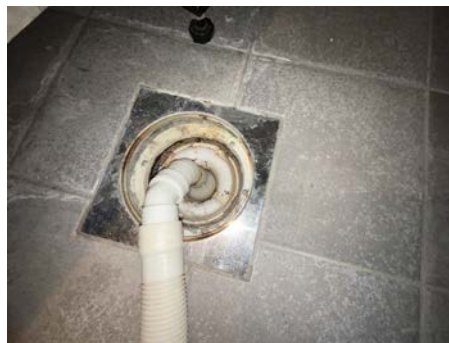
### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.



# Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

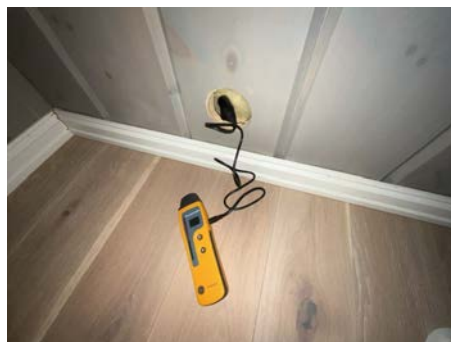


Montert avtrekk i vegg.

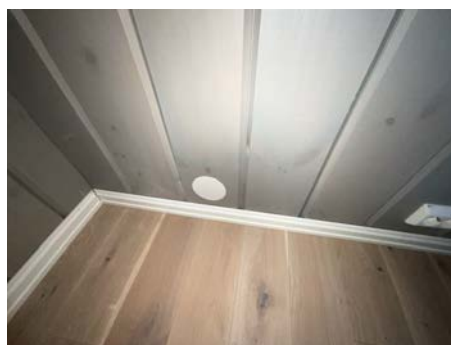
1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.



Del av vegg - tak.

# Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

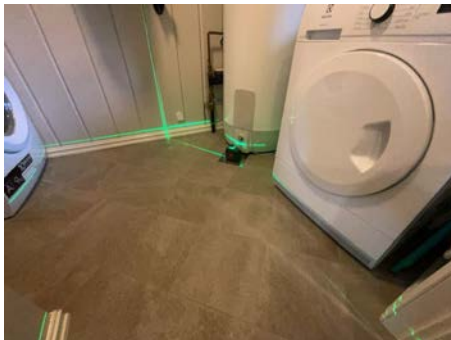
### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

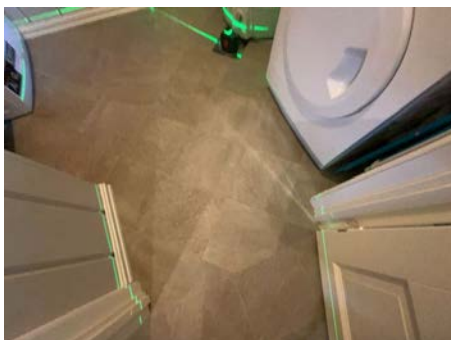
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Målt fall på gulv.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



Del av innredning.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



# Tilstandsrapport



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > VASKEROM 1 ETASJE

**TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

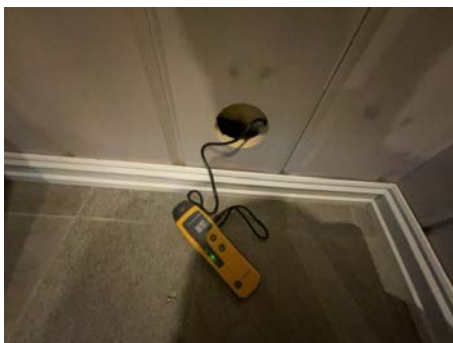


Del av kjøkken.

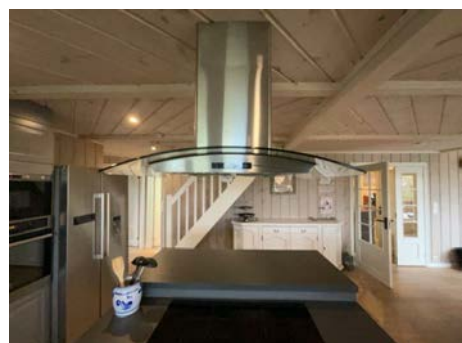
1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Hull for kontroll av fukt.



Montert avtrekk over steketopp.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM 2 ETASJE

**TG 1** Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Overflater i tre. Montert innredning med vask og toalett.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter med profiler. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.  
Kjøkken har lett bruksslitasje.



Del av toalettrom.

# Tilstandsrapport



Del av toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

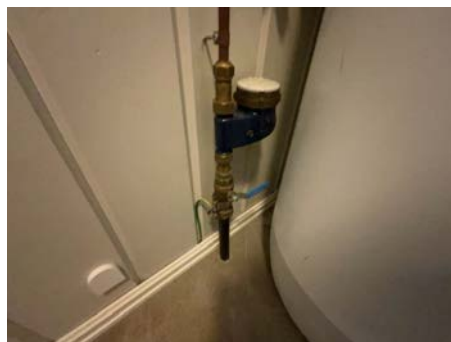
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



# Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vegg.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



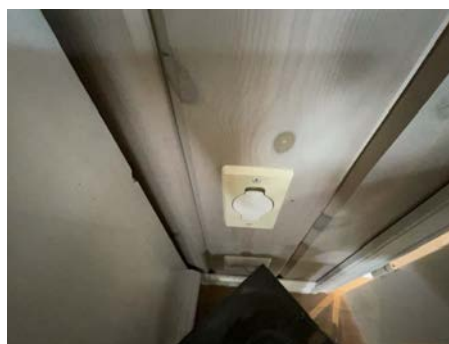
Varmtvannstank.

## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger.



Sentralstøvsuger.



Eksempel på uttak til sentralstøvsuger.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

**Nei**

## 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.  
**2014**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**



Sikringskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

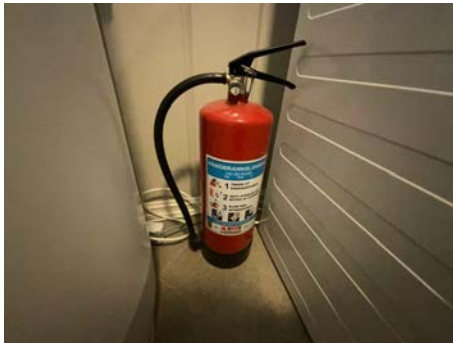
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Drenering

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

### TG 0 Terrenforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# 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

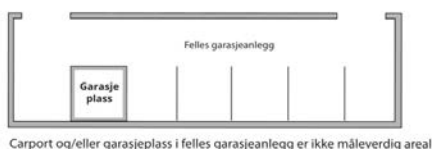
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	98	9		107	100		107
2 Etasje	33			33	11	25	58
<b>SUM</b>	<b>131</b>	<b>9</b>			<b>111</b>	<b>25</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Vaskerom 1 etasje, Bad 1 etasje, Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2	Bod 3, Bod 4	
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Toalettrom 2 etasje		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bad i 2 etasje er i dag et toalett rom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	127	13

#### Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er kun 1 etasje som har s-rom med 13 m<sup>2</sup>.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	36	127		0	920.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Utsjå 89

#### Hjemmelshaver

Hammerkvist Chris Andre,Gøthesen Kristine



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hyttefelt på Utsjå i Nissedal kommune.

### Adkomstvei

Privat Eiendommen har adkomst via privat stikkvei som har avkjøring fra offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

### Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 920,2 m<sup>2</sup> og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gruslagte arealer og ut over dette er det noe naturtomt.

Det er gruslagt innkjørsel/plass foran hytten, dette gir eiendommen gode parkeringsforhold.

### Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hytte med 1 etasje og 2 etasje.

Det er ut fra 1 etasje er det terrasser på totalt ca 100 m<sup>2</sup>, hvor av noe er overbygd. Herunder ca 8 m<sup>2</sup> som danner et praktisk inngangsparti.

Det er jacuzzi på den delen av terrasse som er av betong.

Ut fra stue i 2 etasje er det terrasse på ca 11 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2019

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Eier	03.05.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.05.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT7839>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Utsyn fra terrasse .



# Egenerklæring

Utsjå 89, 3855 TREUNGEN

14 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsjå 89	Utsjå 89	

## 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?

Nov.2019

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

Gøthesen, Kristine

Medselger

Hammerkvist, Chris Andre

## 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

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

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på 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 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
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
Observert muselort i utvendig bod.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





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 93667568**

# Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Hammerkvist, Chris Andre	2024-05-14	Gøthesen, Kristine	2024-05-14
Identification		Identification	
 Hammerkvist, Chris Andre		 Gøthesen, Kristine	



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hammerkvist, Chris Andre  
Gøthesen, Kristine

14/05-2024  
22:11:10  
14/05-2024  
22:09:48

BANKID  
BANKID



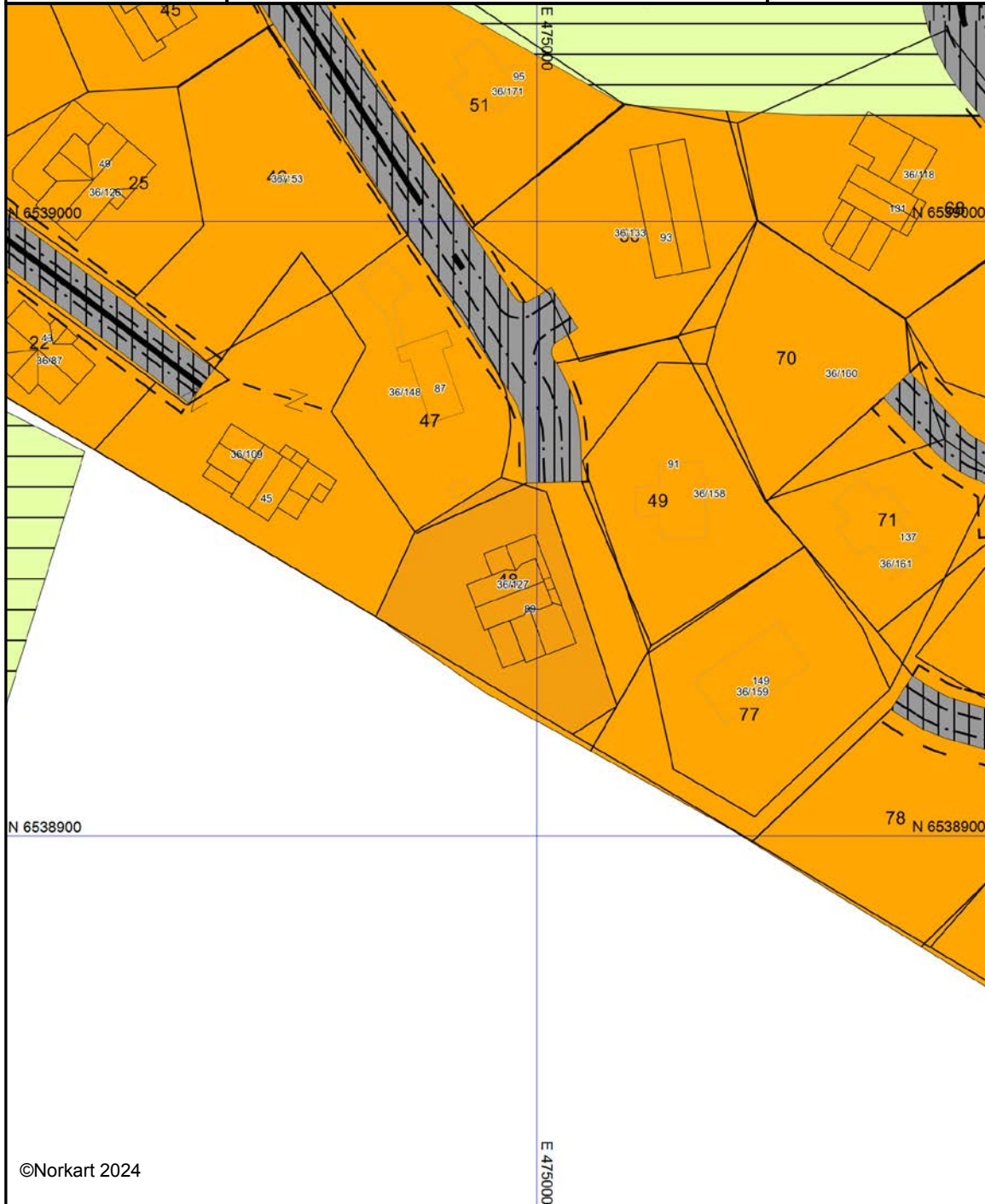
Nissedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 36/127  
Adresse: Utsjå 89  
Utskriftsdato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:1000

















UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i> Område for fritidsbusetnad
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Idrettsanlegg som ikkje er offentlig tilgjengeleg
	Område for særskilte anlegg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i> Felles gangareal
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





Nissedal kommune

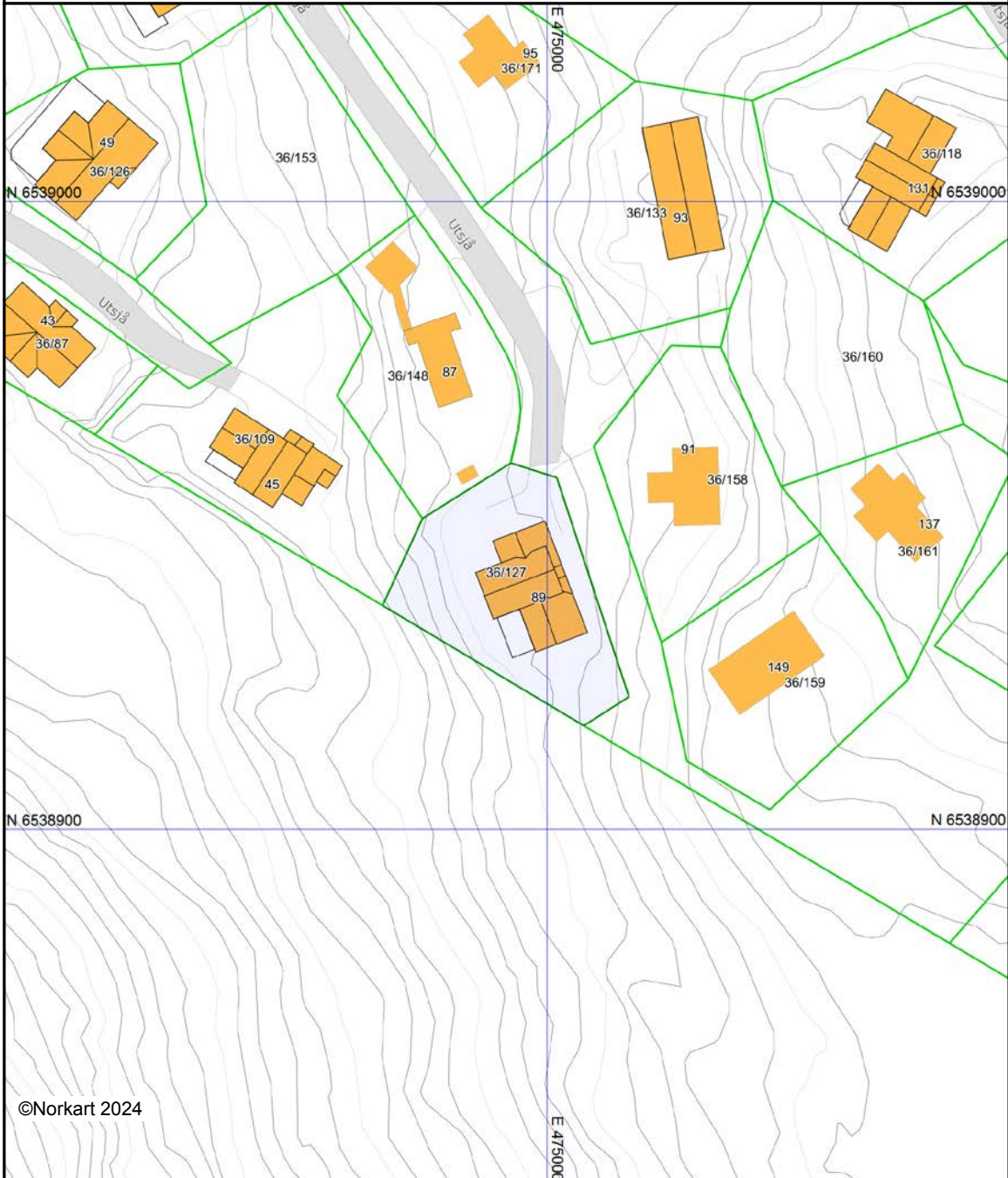
# Grunnkart

Eiendom: 36/127  
Adresse: Utsjå 89  
Dato: 25.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>20 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisst 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.



2012/1033 VEDLEGG D-1



24.04.2012  
Målestokk 1:500

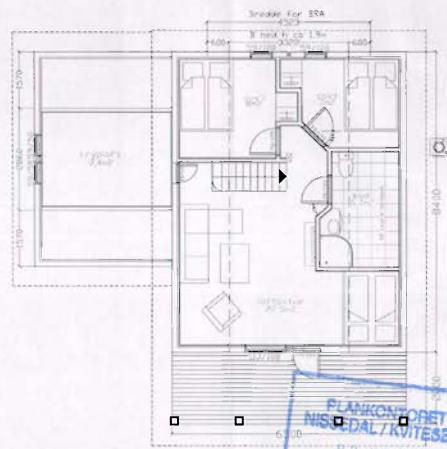
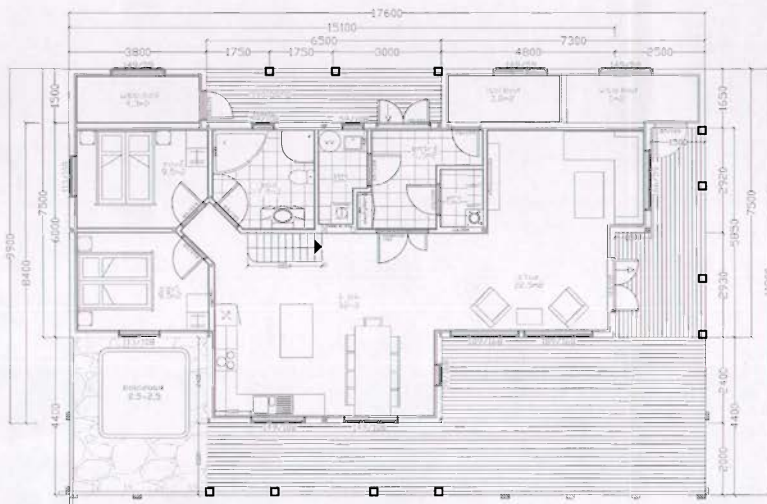


PLANKONTORET  
NISSEDAL / KVITESEID  
03 JUL 2012  
*Bjørn Vidar Storås*  
Bjørn Vidar Storås - Avd.ing.

36/109  
36/109.0.0

Y 475000

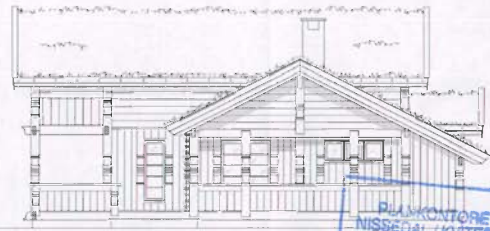
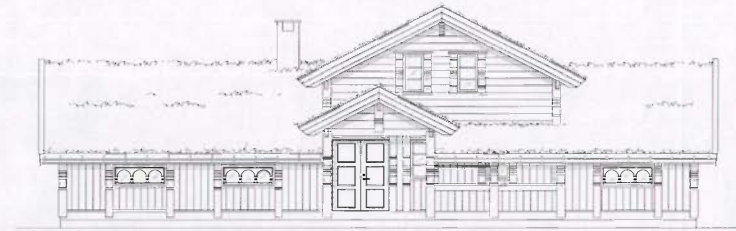
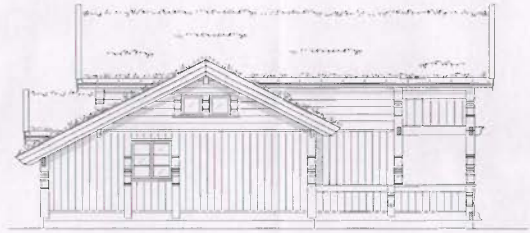
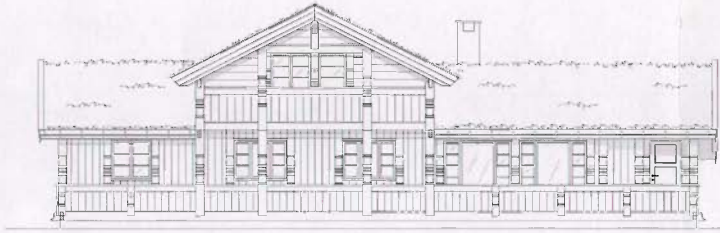
Y 474950



PLANKOMMUNEN  
NISSEDAL / RITSEID  
03 JUL 2012  
Bjørn Vidar Strøms - Avd. ing.

F	Overlegen utrustning og sprøbelegg, heverer og flyttelapp		18.01.10	Utbyg.
E	Gammelt sprøbelegg og støpsel av vind		14.01.10	Utbyg.
D	Gulvets type og størrelse til vind, fjernt KANONIS terrasse		10.01.10	Utbyg.
C	•Nye vindfester -2 in bad/hall, vindst. fester fra 22, til 27, på vindfliser. •Ny jernst. m/2 in vsk/SIS		10.01.10	Utbyg.
B	Endringer på utførelse/plasering av vind, endring planløsning bad, entré, vask og park, flytting pipe		15.01.10	Utbyg.
A	Spesialnett, 2 in fester/oppsett terrasse, skille vind, flytting pipe, 2 in vindfliser. •Badst. fester fra 2 in -vsk		10.01.10	Utbyg.
Revisjon	Endring		Dato	Signatur
BYA	BRA	Periode avsk. 1:100	Tegnet av G.Hagen	Tegnet dato 24.03.10
160m <sup>2</sup>	175.5m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>		
Kommunale vsk		Eiendoms vsk		
126m <sup>2</sup>	54.5/9.5m <sup>2</sup>	Frank Gundersen		
Modell		Byggesaksnr		<b>Moen Design</b>  Bøvegen 267, 3810 Gvarv Tlf: 55 95 66 90 <a href="http://www.moen-design.no">www.moen-design.no</a>
Eksklusiv		Lomt 48, Utgå hyttegrenn		
Bortfel		siv 7801, Kommune 36/127 - Nissedal kommune		



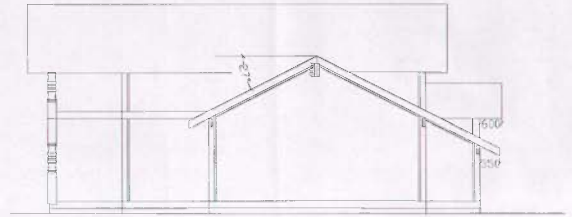
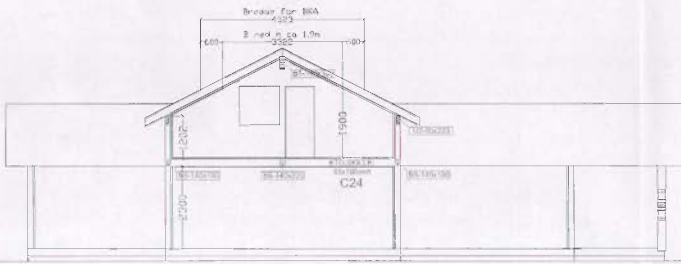


PLANKONTORET  
NISSEDAL/KVITESEID  
03 JUL 2012  
Bjørn Vidar Storkås - Avd. Ing.

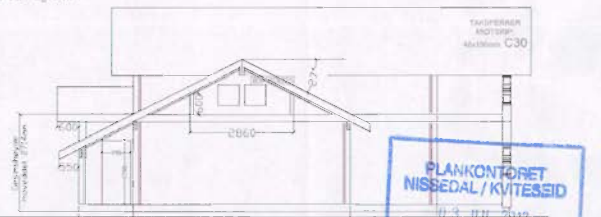
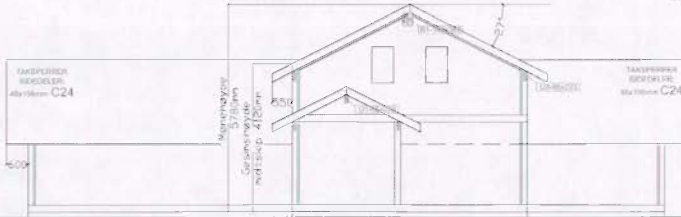
Revisjon	Endring	Dato	Signatur
F	Skisse av utvalgte detaljer og utarbeidelse. Revisjon og trykktillatelse	20.03.10	Skagen
E	Skisse av fasade og utarbeidelse av utvalgte detaljer	24.03.10	Skagen
D	Skisse av fasade og utarbeidelse av utvalgte detaljer	20.03.10	Skagen
C	Skisse av fasade og utarbeidelse av utvalgte detaljer	19.03.10	Skagen
B	Skisse av fasade og utarbeidelse av utvalgte detaljer	19.03.10	Skagen
A	Skisse av fasade og utarbeidelse av utvalgte detaljer	19.03.10	Skagen

BYA	BSA	Verneareal	Målestokk	Regulert av	Teget dato
160m <sup>2</sup>	175.5m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>	1:100	G Hagen	24.03.10
126m <sup>2</sup>	54.5/9.5m <sup>2</sup>			Frank Gundersen	
Modell	Byggeadresse	Tomt 48, Utsjå hyttegrenn		Moen Design	
Eksklusiv	Byggherrens adresse	36/127 - Nissedal kommune		Borvegen 267, 3810 Gausvik Tlf: 35 95 66 90	



NB legg til merke bruk av forskjellig kvalitet på sperrer og rmg.skille C24 og C30



PLANKONTØRET  
NISSEDAL / KVITESSID  
09 JUL 2012  
Bj. Vid. Sten  
Bjorn Vidar Storås - Avd. Ing.

F	Endringer understrukturen og opprussning. Nykvalitet og fuktet pipe	01.03.2008	Slutten			
E	Endret sprøttet og skråttet på vindu	04.05.2008	Slutten			
D	Endret type og størrelse på vindu, fjernet 4*430m terrassen	06.08.2007	Slutten			
C	- nye vindu/188 etas - 2.3m badstue - endret takvinkel fra 22g til 27g på sideflaten - utpult utvirk vindu	08.03.2012	Slutten			
B	Endringer på vindu/188 etas - 2.3m badstue - endret takvinkel fra 22g til 27g på sideflaten - utpult utvirk vindu	08.03.2012	Slutten			
A	Skisse av 2m falkentegnet takkasse, større bad, fyllt på pipe, 2m rekkverk - 1.40m, 1.40m fra vakk - 2m	> 01.11	Slutten			
		Statte	Signatur			
Målestykk		Følg dato				
BYA	160m <sup>2</sup>	175.5m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>	1100	Gj. lagen	24.03.10
Brukt areal i m <sup>2</sup>		Tillattshaver		Frank Gundersen		
126m <sup>2</sup>	54.5/9.5m <sup>2</sup>	Byggeadresse				
Modell		Eksklusiv Tomt 48, Utsjø hyttegrend				
Bortelt		Gnr./Bnr./Kommune 36/127 - Nissedal kommune				

**Moen Design**  
Buvegen 267, 3810 Gvarv  
Tlf: 35 95 66 90



# Ferdigattest

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

Eigedomsopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
36	127			Nissedal kommune
Eigedom/adresse				
Utsjå tomt 48, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak			
Fritidsbustad			
Tiltakshavar	Adresse	Poststad	
Frank Hugo Gundersen og Monika Krätzel	Langesundveien 7	3960 STATHELLE	
Ansvarleg søker	Adresse	Poststad	
Moen Design AS	Bøvegen 265	3810 GVARV	
Byggeløyve gitt av		Vedtak dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde interkommunalt plankontor		03.07.2012	263/12
Ferdigattest gitt av		Vedtak dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde interkommunalt plankontor		13.01.2014	9/14

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
Treungen	13.01.2014	2012/1033-6
Stempel/underskrift		
Peter Holskar Byggesakshandsamar		











# 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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## 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 2 400/3 100/3 100 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Utsjå 89, 3855 TREUNGEN

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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