



aktiv.

Nissedalsvegen 703, 3854 NISSEDAL

**Koselig enebolig med
renoveringsbehov i naturskjønne
Nissedal | Flott utsikt og nærhet til
naturen!**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870
E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 43 890,-
Total ink omk.: Kr 1 033 890,-
Selger: Thorbjørn Andreas Abrahamsen
Jan Reidar Abrahamsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 166/179 kvm
Tomtstr.: 2000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1308240034

Velkommen på visning!

Denne eneboligen fra antatt 1930-tallet har to etasjer og kjeller. Boligen ligger idyllisk til i Nissedal kommune med fin utsikt mot Nisser og kort avstand til Nærbutikken. Boligen krever vedlikehold og renovering.

Badet i andre etasje har malte plater i taket, våtromstapet, brystningspanel, og tregulv med laminat uten sluk. Kjøkkenet er trolig fra 1980-tallet og har kostmalte fronter, benkeplate i laminert bjørk og integrerte hvitevarer. Toalettrommet har gulvmontert WC, malte plater i taket, tapet på veggene, og gulvbelegg. Stua er romslig og koselig med hvite panelvegger og lakkert furugulv.

Boligen har tre soverom i andre etasje. Nærområdet byr på naturskjønne skiløyper og alpinbakke på Kyrkjebygdheia, samt nærhet til historiske Søftestadgruva.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Tilstandsrapport36

Egenerklæring53

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95





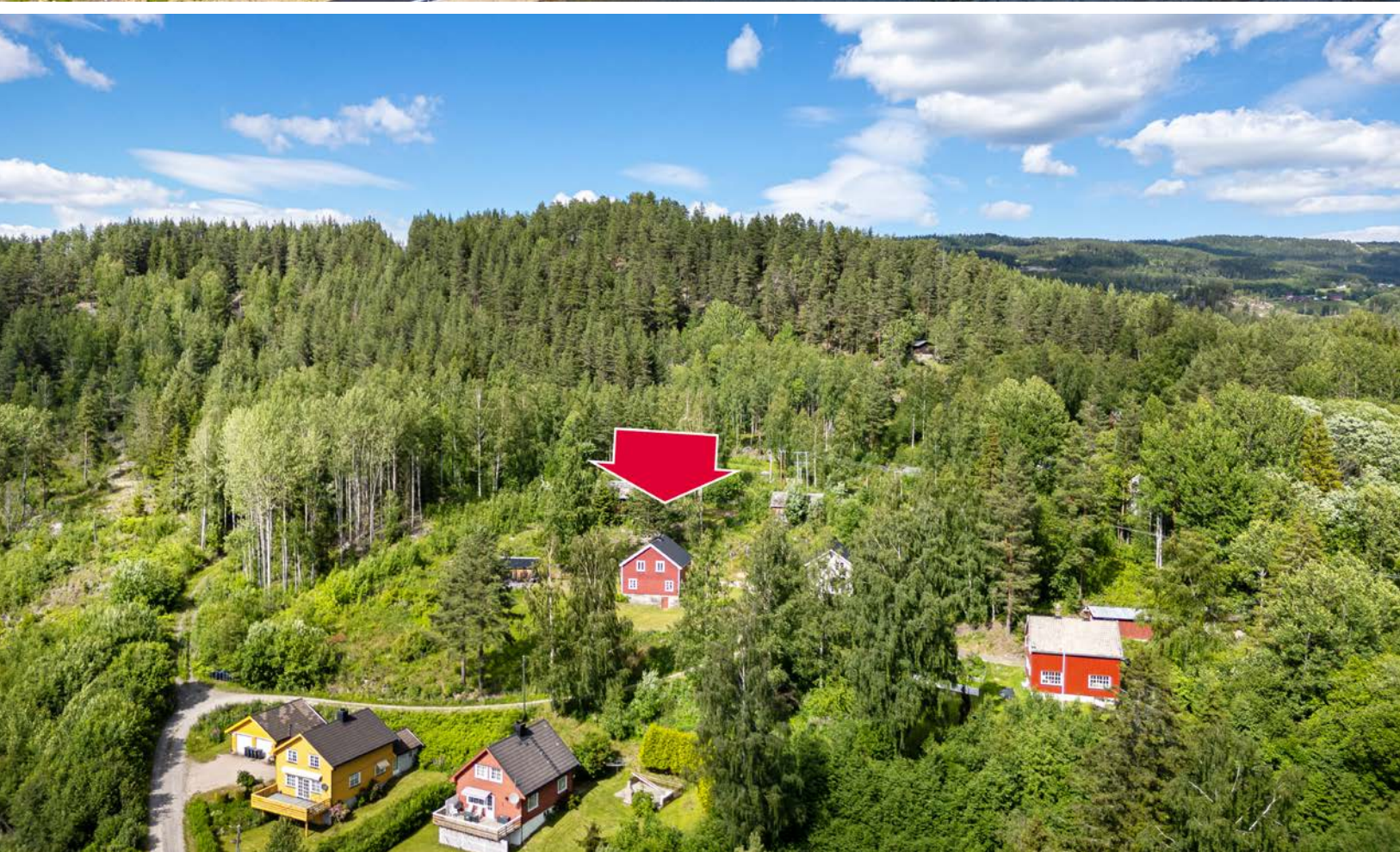












Plantegning

1. etasje

1. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje

2. etasje



aktiv.

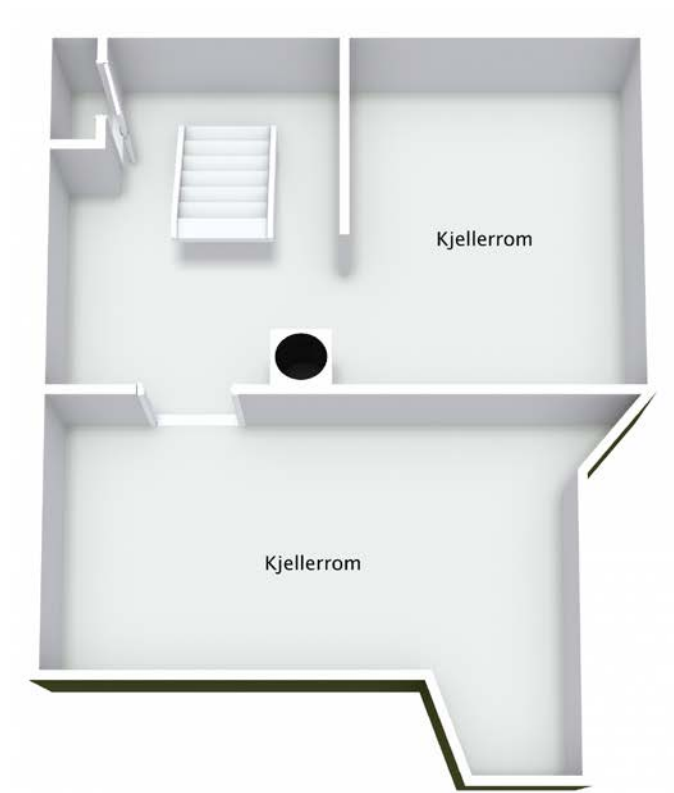
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje

Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje

1. etasje



2. etasje



Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 179 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Kjeller: 3stk boder1. etasje

BRA-i: 63 m² 1.etg: Gang, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 63 m² 2.etg: Gang, 3 stk soverom, WC, bad

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Eldre bygning uten tegninger. Usikkert årstall. Dagens rombruk kan derfor ikke vurderes opp mot noen godkjent bruk. Bygningen fremstår med romløsninger som bygget

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2000 m²

Tomtebeskrivelse

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong og plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av reisverksplank med ytterkledning av liggende trekledning/Vestlandskledning som er montert utenpå opprinnelig stående trekledning med not og fjær. Etasjeskillere av trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med A-takplater som er skrudd på opprinnelig taktekking av Eternitt. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lite overbygg over hoveddør.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til i Nissedal kommune. Boligen har fin utsikt mot Nisser og kort vei til Nærbutikken i Nissedal. Rett opp for boligen finner du Søftestadgruva som en gang var Nissedals største industriarbeidsplass.

Det er mange fine skiløyper i kyrkjebygdheia som bare er noen få minutter unna boligen. Det er også alpinbakke 9 min unna med bil på Kyrkjebygdheia skisenter.

Kyrkjebygda sentrum: 2 km

Treungen sentrum: 17,5 km

Kviteseid sentrum: 29,6 km

Seljord sentrum: 52,5 km

Skien: 113 km

Arendal: 111,7 km

Oslo: 230 km

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong og plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av reisverksplank med ytterkledning av liggende trekledning/Vestlandskledning som er montert utenpå opprinnelig stående trekledning med not og fjær. Etasjeskillere av trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med A-takplater som er skrudd på opprinnelig taktekking av Eternitt. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lite overbygg over hoveddør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
- Plasstøpt, uisolert grunnmur som bygget. Riss og sprekker i grunnmur. Lufteluker er tettet i grunnmur. Det må etableres flere lufteluker i grunnmur. Fuktig inne i kjeller i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt innvendig i treverk på opp til 30%. Grunnmur har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold. Boder og lager. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Veggenes og himlingens overflater
- Eldre overflater i kjeller på fritidsbolig. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, fuktig i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt i treverk på opptil 30 %. Ingen fungerende lufteluker i yttervegger. Ingen rom for varig opphold under terreng.

Gulvets overflate
- Plasstøpt betonggulv mot grunn, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Bygningen fra 1930-tall, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Fuktig inne i boder i overgang gulv/vegg. Vedlikehold og etablering av lufteluker må påberegnes. Musefeller på gulv i kjeller. Ingen rom for varig opphold.

Forhold som har fått TG3:

Drenering
- Ingen drenering bortsett fra drenering i stedlig grunn. Fuktig i kjeller i overgang gulv/vegg. Målt fukt i treverk i kjeller på opptil 30%

Yttervegger og veggkonstruksjon
- Konstruksjon med statikk fra byggeår. Uisolert reisverk. Stort etterslep på vedlikehold. Værbitt og

slitt ytterkledning. Sprekkdannelser. Noe råte på hjørnekasser. Ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Renovering og vedlikehold må påberegnes.

Vinduer og ytterdører

- Alle vinduer er værbitte utvendig, særlig vinduer i 1.etg. Noen sprukket vindusglass i 1.etg. Værbitte, slitt omramming utvendig, samt vannbrett av tre, påbegynnende råte på vannbrett og omramming. Kondensmerker og svartsopp på vinduer innvendig. Etterslep på vedlikehold. Vinduer i 1.etg er utgått å levetid. Enkel, plassbygget kjellerdør fra byggeår innsatt i mur, slitt og værbitte som går trangt. Ytterdør fra 1980-tall med bruksmerker. Ytterdør bør justeres. Subber i karm. Vedlikehold, utskiftinger og påkostninger må påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Tydelige svanker i takkonstruksjonen. Svak statikk på takkonstruksjonen er synlig inne på loft. Eldre kondensmerker og fuktmerker på taktro er synlig inne på loft. Ingen lufting av takkonstruksjon på loft. Eternittplater er asbestholdig.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Etterslep på vedlikehold. Tydelige svanker i yttertaket. Ingen feietrinn til pipe. Pipe kan ikke inspiseres på tak uten feietrinn da det er 2 etg bygning med glatte takplater. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over mønet. Ingen snøfangere på yttertak. Eternittplater er asbestholdig. Værbitte og slitte vindskibord. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.

Renner, nedløp og beslag

- Ingen takrenner, nedløp eller beslag. Takrenner, beslag og nedløp må monteres.

Innvendig loft

- Ingen lufting eller ventiler av yttertak. Ingen ventiler i gavler. Delvis isolert med sagflis. Mye muselort over hele loftet. Fuktskjolder på taktro rundt pipe og nedover langs taksperrer. Synlig plassbygget sperretak nyere enn byggeår med svak statikk. Lukter "muselort"

Piper og ildsted

- Teglpipe fra byggeår. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over tak. Røykrør fra vedovner går inn i pipe uten ekspansjonsrør. Riss i pipe/brannmur i 2.etg. Ingen feietrinn på yttertak.

Etasjeskillere

- Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Skjevheter og planavvik på gulv. Målt fukt i stubbeloft nede i kjeller på opptil 30%. Plassbygget bratt trapp til kjeller uten rekkverk. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Lav høyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,7 m. Lavt og ustøtt rekkverk i 2.etg. Avstand mellom rekkverkspiler på 120 mm.

Fuktmåling og ventilasjon

- Fukt på betonggulv og i overgang betonggulv/ betongvegg. Målt fukt i treverk på stubbeloft opptil 30 %. Det må etablere flere lufteluger i yttervegg. Eksisterende lufteluger er tettet. En stk tettet lufteluge var full av "klypedyr". Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Overflate vegger og himling

- Bad som ikke er bygget som eller utført som våtrom. Fuktmerker på vegger ved vannrør under vask. Ingen ventil til yttervegg. Ingen avtrekksvifte.

Slitte overflater. Våtrommet må totalrenoveres.

Overflate gulv

- Badet er ikke bygget og utført om våtrom. Rommet må totalrenoveres. Laminatgulv uten luk, skjevheter og knirk i gulv. Muselort under dusjkabinett, eldre fuktskjolder i kjøkkentak, i rom under bad.

Kjøkken 1.etg

- Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker, noe skjevheter. Noe løse sokler. Eldre hvitevarer. Kontakt til avtrekksvifte må tas ut av overskap og tilkobles til stikkontakt under overskap. Malt panel mellom benkeplate og overskap, uten sprutplate. Skjevheter på kjøkkengulv. Målt fukt i underliggende konstruksjon på ca 23% i stubbeloft. Vann var avslått på befaringsdagen så vanntrykk og avløp sjekkes ikke.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Sanitær og avløpsrør, samt WC anses utgått på dato og våtrom må totalrenoveres. Det er ikke observert noen stakeluge. Vann var avslått på befaringsdagen slik at vanntrykk og avløpskapasiteten ikke kan vurderes. Stoppekran er ikke observert. Vannkran innvendig i kjeller som drypper. Renovering og påkostninger må påberegnes.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Eldre varmtvannsbereder utgått på levetid.

Ventilasjon

- Ingen avtrekk fra bad. Lufteluger i kjeller er tettet. Flere lufteluger i kjeller må etableres. Ingen lufteluger i yttervegger i 1. og 2.etg med unntak av

en i høyskap på kjøkken. Flere lufteluger må etableres. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Toalettrom

- Eldre rom med bruksmerker på alle eldre overflater. Eldre gulvmontert WC. Skjevheter på gulv. Synlig, eldre avløpsrør av støpegods i gulv der avløp fra vask og dusj er tilkoblet. Vedlikehold og renovering av overflater og utskiftning av eldre WC må påberegnes.

Garasje - uthus

- Eldre vedskjul som har funksjon som vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Ytterkledning står rett ned på bakkenivå, værbitte, slitt, ødelagt og råte. Råte på sperreender. Takplate er skrudd på gamle eternitt-takplater. Eternittplater er asbestholdige.

Verditakst

Kr 800 000

Lånetakst

Kr 640 000

Innhold

Boligen inneholder:

Kjeller: kjellerrom

1.etg: Entre, bod, kjøkken, stue- og spisestue

2.etg: Gang, 3 soverom, bad og toalettrom

På eiendommen finner du også et vedskjul/uthus.

Standard

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt bygget på 1930-tallet. Det må påberegnes vedlikehold og renovering.

Badet i 2 etg. har malte plater i taket, våtromstapet og brystningspanel, samt noe malt panel på veggene. Gulvet er tregulv med laminat, det er ingen sluk gulv. Innredningen består av to enkle små skap med speil på vegg. Det er også en plassbygget benk av lakkert furu med nedfelt vask, samt et dusjkabinett på badet.

Kjøkkeninnredning antatt fra 1980-tallet. Kjøkkenfronter og skuffer med profil og kostmalte fronter. Det er også et endre kostmalt plassbygget høyskap med innvendig lufteluke, samt benkeplate av laminert bjørk med nedfelt stålkum og integrert koketopp. Det er integrert stekeovn i brystningshøyde, vanlig kjøleskap og mikro. Avtrekksvifte til yttervegg.

Toalettrom har gulvmontert WC, malte plater i tak med skråtak. Plater på vegger med tapet og gulvbelegg på tregulv.

Stua er stor og koselig, med hvite malte panelvegger og lakkert furugulv. Det er røykvarsler i tak og brannmur med vedovn.

Det er 3 soverom i boligen, alle plassert i 2 etg.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 990 000

Kommunale avgifter
Kr 7 462

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er pr. i dag regnet ut fra fritidseiendom grunnet selgers bruk av eiendommen (arv).

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, slam og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er vann via privat pumpehus. Ca kr 1500,- i året for drift og strøm.

Eiendomsskatt

Kr 1 143

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1143,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 313 294

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 190 518

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 5 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/18/5:
16.07.2009 - Dokumentnr: 524475 - Jordskifte
Jordskiftesak 0820-2008-0007 Gruva
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1970 - Dokumentnr: 1694 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4030 Gnr:18 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1283583 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0830 Gnr:18 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 616238 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3822 Gnr:18 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel
Nissedal 2012-2032

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

43 890,- (Omkostninger totalt)

1 033 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000, -. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth

Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
Stasjonsvegen 33
3800 Bø
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

12.09.2024

Helårsbolig 2 etg benyttes som fritidsbolig
Nissedalsvegen 703
3854 Nissedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
18	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 19/08/2024

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Jan Reidar Abrahamsen (1/2) og Thorbjørn A Abrahamsen (1/2)
Tomt:	400,2 m2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat avløp, septikanlegg
Regulering:	Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel Nissedal 2012-2032
Offentl. avg. pr. år:	Kr 6 692.- årlig + eiendomsskatt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	Antatt 1930-tall

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.07.2024
Forutsetninger (hindringer):	Vann var avslått på befaring. Ingen hovedkran observert. Fikk ikke testet vanntrykk og avløp. Ingen feietrinn på tak og det var ikke forsvarlig å gå på takplatene for inspeksjon rundt pipe.
Oppdragsgiver:	Jan Reidar Abrahamsen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Nissedalsvegen, Nissedal kommune. Ligger i område med spredt bolig og fritidsbebyggelse, regulert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomten er tilpasset sokkel. Flat på overside ved inngangsparti, skrående ned mot kjeller/sokkel. Noe bratt tilkomst på grusvei fra hovedvei. Opparbeidet hage og plen med utsikt over vannet Nisser. Tomten har pr. dd, usikre grenser, men det foreligger en skylddelingsforretning som viser at tomten er på 2 dekar om grenser måles opp. Oppmåling av grenser har en kostnad.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plassøst betong og plassøst betonggulv mot grunn. Konstruksjon av reisverksplank med ytterkledning av liggende trekledning/Vestlandskledning som er montert utenpå opprinnelig stående trekledning med not og fjær. Etasjeskillere av trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med A-takplater som er skrudd på opprinnelig taktekkning av Eternitt. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lite overbygg over hoveddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert "bolig brukt som fritidsbolig". Eldre bygning med renovreringsbehov både utvendig og innvendig. Bygningen bærer preg av etterslep på særlig utvendig vedlikehold. Bygningen har ingen fungerende våtrom. Bygningen er å anse som ett renovreringsobjekt. Det må påberegnes større utgifter til vedlikehold og renovrering. Det er mye muselort på loft og det er målt fukt i kjeller på opptil 30 %. Det er ingen rom i kjeller for varig opphold, kun uinnredet boder. Ved eventuell renovrering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampsperre mm riktig. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovrering. Selv om bygningen har renovreringsbehov, kan den tas i bruk slik den står som fritidsbygning. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen/eiendommen siden 1985.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller: Romhøyde ca 1,90 til 1,97 m.

- Bod 1 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Dør til det fri.
- Bod 2 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Trapp til 1.etg. Pipe med sotluke.
- Bod 3 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Varmtvannstank og vannkran/stoppekran. Synlige, eldre avløpsrør av støpejern.

Ingen listverk eller innerdører. Generelt: Eldre overflater fra byggeår. Betongvegger og betonggulv med røffe overflater. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger og betonggulv. Målt fukt i stubbeloft og treverk fra ca 22% til 30%. Lite lufteluker. Lufteluker er tettet. Insekter og "klypedyr" inne i lufteluker. Satt opp bokser med musegift. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Romhøyde ca 2,22 m

-Gang har malte plater i tak, malte plater og plater med tapet og brystningspanel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Tett, lakkert svingtrapp til 2.etg. Dør med enkel plassbygget trapp. Plassbygget klesskap. Røykvarsler i tak.

-Stue har malte plater/malt strieduk i tak med synlige tretragere. Malt panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Brannmur med vedovn.

-Kjøkken har malte plater i tak, panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Pipe med lufteluke uten vedovn.

Listverk: Malt listverk, glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, slette finerdører, lakkert og malt, samt plassbygget dør av trepanel til kjeller. Generelt: Eldre overflater, tak, vegger og gulv med bruksmerker og slitasjer. Riss og sprekker i malt strieduk i tak. Ujevnheter, bulker og eldre fuktmerker i takplater på kjøkken. Eldre bolig med planavvik og skjevheter. Eldre, slitte gulvbelegg. Tapet løsner fra vegg. Rør fra vedovn satt inn i pipe uten ekspansjonsrør. Ingen lufteluker. Lukter noe "innestengt", eldre hus. Trapp til 2. etg har lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,77 m. Lavt rekkverk på topp av trapp. Avstand mellom rekkverkspiler på 120 mm. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Romhøyde ca 2,25 til 2,30 m i flat himling. Noe skråtak.
Gang har malte plater i tak, malte pater med brystningspanel på vegger, lakkert furugulv. Loftsluke, brannslukningsapparat. Trapp til 1.etg. Sikringsskap med automatsikringer.

- Soverom 1 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget skap.
- Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, lakkert furugulv. Pipe med vedovn. Plassbygget skap.
- Soverom 3 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, lakkert furugulv. Brannmur og pipe uten vedovn. Plassbygget skap.
- Bad har malte plater i tak, plater med våtromtapet og brystningspanel på vegger, samt malt panel. Laminat på gulv.
- WC har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på tregulv.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, heltre dører med fire speil til soverom, kostmalte. Eldre heltredører med tre speil, kostmalte, til bad og WC. Generelt: Eldre overflater tak, vegger og gulv med bruksmerker. Riss og sprekker i plater og tapet. Riss i brannmur. Eldre fuktskjolder i tak rundt pipe. Skjevheter på tak og gulv. Lavt rekkverk i trapp, ustø rekkverk. Planavvik og knirk i gulv. Ingen lufelukk. Lukter noe "innestengt", eldre hus. Røyr fra vedovn satt inn i pipe uten ekspansjonsrør. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Eldre bolig uten vesentlige endringer, men det er likevel noe nyere:

- A-takplater på yttertak
- Vinduer i 2.etg
- Ytterdør
- Kjøkkeninnredning
- Vedovn i stue
- Sikringsskap med automatsikringer

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 470 000,-	
- Fradrag:	3 000 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	470 000,-	470 000,-
Verdi vedskjul som ny i dag:	30 000,-	
-Fradrag:	29 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	1000,-	1000,-

Tomteverdi:	350 000,-
-------------	-----------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 800 000,-
-----------------------------------	-------------

Låneverdi:	640 000,- (80%)
------------	-----------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 4 819,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	40	0	0	0	0	40
1.etg	63	0	0	0	63	
2.etg	63	0	0	0	63	
SUM BYGNING	166	0	0	0	126	40
SUM BRA	166					

AREAL GARASJE/UTHUS:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Vedskjul	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING	0	13	0	0	0	13
SUM BRA	13					

AREAL UTHUS/ANNEKS:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: 3 stk boder.

1.etg: Gang, stue, kjøkken.

2.etg: Gang, 3 stk soverom, WC, bad.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Eldre bygning uten tegninger. Usikkert årstall. Dagens rombruk kan derfor ikke vurderes opp mot noen godkjent bruk. Bygningen fremstår med romløsninger som bygget.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad er ikke bygget som våtrom. Eldre rom med innsatt dusjkabinett og plassbygget benk med vask. Rommet har åpen, eldre rørføring. Fuktskjolder på gulv og vegg ved vanninstallasjon. Ingen sluk i rommet. Mye muselort under dusjkabinett. Eldre fuktskjolder i kjøkkentak som ligger under "badet".

ANDRE MERKNADER:

Observert mye muselort på loft. Musefeller satt ut i kjeller. Muselort på bad i 2.etg. Yttertak med takplater uten snøfangere. Ingen feietrinn til pipe. Tomt med usikre grenser, tomt er ikke oppmålt. Oppmåling har en kostnad.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

19/08/2024

Olav Øyen

Olav Øyen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 21.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur	
Byggegrunn er ikke kjent.	
Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.	
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.	
Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong og gråstein/sparestein. Plasstøpt gulv mot grunn. Grunnmur med sokkel	
Merknader: Plasstøpt, uisolert grunnmur som bygget. Riss og sprekker i grunnmur. Lufteluker er tettet i grunnmur. Det må etableres flere lufteluker i grunnmur. Fuktig inne i kjeller i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt innvendig i treverk på opp til 30%. Grunnmur har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold. Boder og lager. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.	
Ingen1.2 Krypekjeller	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.	
TG 31.3 Drenering	
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Drenering i stedlig grunn.	
Merknader: Ingen drenering bortsett fra drenering i stedlig grunn. Fuktig i kjeller i overgang gulv/vegg. Målt fukt i treverk i kjeller på opptil 30 %	
Ingen1.4 Støttemurer	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer. Liten stablemur av naturstein som utjevning av plen ved kjellernedgang.	
2. Yttervegger	
TG 32.1 Yttervegger og veggkonstruksjon	
Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.	
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.	
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.	
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.	
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.	
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning som er lagt utenpå opprinnelig trekledning av stående trepanel. Trepanel i gesimskasser. Overbygget over ytterdør.	
Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Uisolert reisverk. Stort etterslep på vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning. Sprekkdannelser. Noe råte på hjørnekasser. Ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Renovering og vedlikehold må påberegnes.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 33.1 Vinduer og ytterdører	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist punkterte glass.	
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer fra byggeår i 1.etg. Sidehengslet, 2-rams kostmalte, hvite vinduer. Hver ramme er inndelt med tre glass. Hvite, kostmalt, sidehengslet vinduer i 2.etg, antatt fra 1970/1980-tall. Plassbygget enkel kjellerdør av stående trepanel. Ytterdør med fabrikkmalt, hvitt, profilert dørblad. Glass og kikkhull i dørblad. Vinduer i 2.etg har ikke inndelte glassruter.	
Merknader: Alle vinduer er værbitt utvendig, særlig vinduer i 1.etg. Noen sprukket vindusglass i 1.etg. Værbitt, slitt omramming utvendig, samt vannbrett av tre, påbegynnende råte på vannbrett og omramming. Kondensmerker og svartsopp på vinduer innvendig. Etterslep på vedlikehold. Vinduer i 1.etg er utgått å levetid. Enkel, plassbygget kjellerdør fra byggeår innsatt i mur, slitt og værbitt som går trangt. Ytterdør fra 1980-tall med bruksmerker. Ytterdør bør justeres. Subber i karm. Vedlikehold, utskiftinger og påkostninger må påberegnes.	
4. Tak	
TG 34.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak	
Det er påvist svanker/svai i mønet.	
Det er påvist fuktskjolder.	
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.	
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.	
Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord tekket med A-takplater som er lagt på eksisterende taktekking av Eternittplater. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.	
Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Tydelige svanker i takkonstruksjonen. Svak statikk på takkonstruksjonen er synlig inne på loft. Eldre kondensmerker og fuktmerker på taktro er synlig inne på loft. Ingen lufting av takkonstruksjon på loft. Eternittplater er asbestholdig. Ses i sammenheng med pkt 4.2.	
TG 34.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)	
Undertaket antas å være i fra 1950-tall	
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.	
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taktro av trebord, antatt fra 1950-tall. (nyere enn bygning). Tekket med A-takplater som ligger på opprinnelig taktekking av Eternit. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp.	
Merknader: Etterslep på vedlikehold. Tydelige svanker i yttertaket. Ingen feietrinn til pipe. Pipe kan ikke inspiseres på tak uten feietrinn da det er 2 etg bygning med glatte takplater. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over mønet. Ingen snøfangere på yttertak. Eternittplater er asbestholdig. Værbitte og slitte vindskibord. Ses i sammenheng med pkt 4.1. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.	
TG 34.3 Renner, nedløp og beslag	
Ingen takrenner og nedløp. Ingen takfotbeslag. Ingen feietrinn. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp.	
Merknader: Ingen takrenner, nedløp eller beslag. Takrenner, beslag og nedløp må monteres. Ses i sammenheng med pkt 4.1 og 4.2.	
5. Loft	
TG 35.1 Innvendig Loft	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Lofte er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.	
Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i 2.etg. Ingen gulv for lagring. Isolering av sagflis. Synlig pusset teglpipe. Hovedsikring plassert på gavlvegg. Synlig taktro av trebord og plassbygget sperretak.	
Merknader: Ingen lufting eller ventilering av yttertak. Ingen ventiler i gavler. Delvis isolert med sagflis. Mye muselort over hele loftet. Fuktskjolder på taktro rundt pipe og nedover langs taksperrer. Synlig plassbygget sperretak nyere enn byggeår med svak statikk. Lukter "muselort"	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.	
Ingen	6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen terrasser, balkonger, trapper o.l.	
7. Piper og ildsteder	
TG 3	7.1 Piper og ildsteder
Teglpipe fra byggeår. Vedovn i stue og vedovn på soverom 2 i 2.etg. Pipe over tak med heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Sotluke i kjeller.	
Merknader: Teglpipe fra byggeår. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over møne. Røykrør fra vedovner går inn i pipe uten ekspansjonsrør. Riss i pipe/brannmur i 2.etg. Ingen feietrinn på yttertak.	
8. Etasjeskillere	
TG 3	8.1 Etasjeskillere
Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med stubbeloft. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Plassbygget trapp fra 1.etg til kjeller. Tett, lakkert svingtrapp fra 1.etg til 2.etg.	
Merknader: Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Skjevheter og planavvik på gulv. Målt fukt i stubbeloft nede i kjeller på opptil 30%. Plassbygget bratt trapp til kjeller uten rekkverk. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Lav høyde mellom etasjeskillere og trappenese på 1,7 m. Lavt og ustøtt rekkverk i 2.etg. Avstand mellom rekkverkspiler på 120 mm.	
9. Rom under terreng	
9.1 3 stk boder i kjeller	
TG 2	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.	
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er påvist noen riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.	
3 stk boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
Merknader: Eldre overflater i kjeller på fritidsbolig. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, fuktig i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt i treverk på opptil 30 %. Ingen fungerende lufteluker i yttervegger. Ingen rom for varig opphold under terreng.	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist setninger.	
Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
3 stk boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
Merknader: Plasstøpt betonggulv mot grunn, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Bygningen fra 1930-tall, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Fuktig inne i boder i overgang gulv/vegg. Vedlikehold og etablering av lufteluker må påberegnes. Musefeller på gulv i kjeller. Ingen rom for varig opphold.	
TG 3	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Fuktsøk i rom under terreng. Det er ingen innredet rom eller rom for varig opphold som det borres i. Vegger av betong.	
Merknader: Fukt på betonggulv og i overgang betonggulv/betongvegg. Målt fukt i treverk på stubbeloft opptil 30 %. Det må etablere flere lufteluker i yttervegg. Eksisterende lufteluker er tettet. En stk tettet lufteluke var full av "klypedyr". Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.	
10. Våtrom	
10.1 Bad 2.etg	
TG 3	10.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker.	
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.	
Det er ikke ventiler som kan åpnes.	
Bad 2.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med skråtak, plater på vegger med våtromstapet og brystningspanel, samt noe malt panel. To enkle, små skap med speil å vegg. Ventil i vegg som går til WC-rom. Plassbygget benk av lakkert furu. Nedfelt vask. Åpen rørføring. Vannrør av kobber. Avløpsrør av PVC. Durgoventil under vask. Dusjkabinett.	
Merknader: Bad som ikke er bygget som eller utført som våtrom. Fuktmerker på vegger ved vannrør under vask. Ingen ventil til yttervegg. Ingen avtrekksvifte. Slitte overflater. Våtrommet må totalrenoveres.	
TG 3	10.1.2 Overflate gulv
Det er påvist riss og sprekker.	
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.	
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er påvist flekker eller andre skader.	
Bad 2.etg - Overflate gulv. Tregulv med laminat. Ingen sluk gulv. Avløpsrør direkte fra dusjkabinett til avløpsrør ned mot kjøkken.	
Merknader: Badet er ikke bygget og utført om våtrom. Rommet må totalrenoveres. Laminatgulv uten sluk i gulv, skjevheter og knirk i gulv. Muselort under dusjkabinett, eldre fuktskjolder i kjøkkentak, i rom under bad.	
Ingen	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Ingen membran på badet som ikke er bygget og utført som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.	

Merknader: Badet må total renoveres. Ikke boret i tilstøtende rom, da rommet ikke har noen membraner eller vanninstallasjoner inne i vegg Ingen sluk i gulv. Eldre fuktskjolder i rom under, synlig i kjøkkentak.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980-tall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning antatt fra 1980-tall. Kjøkkenfronter og skuffer med profil, kostmalte fronter. Eldre kostmalt, plassbygget høyskap som har lufteluke innvendig. Benkeplate av laminert bjørk, med nedfelt stålrum og integrert koketopp. Integrert stekeovn i brystningshøyde. Vanlig kjøleskap og mikro. Avtrekksvifte til yttervegg.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker, noe skjevheter. Noe løse sokler. Eldre hvitevarer. Kontakt til avtrekksvifte må tas ut av overskap og tilkobles til stikkontakt under overskap. Malt panel mellom benkeplate og overskap, uten sprutplate. Skjevheter på kjøkkengulv. Målt fukt i underliggende konstruksjon på ca 23% i stubbeloft. Vann var avslått på befaringsdagen så vanntrykk og avløp sjekkes ikke.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1940/1950-tall

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre sanitær, ukjent årstall. Gulvmontert WC i eget rom 2.etg. Synlige, eldre avløpsrør i kjeller av støpegods. Provisoriske løsninger på bad i 2.etg. Vanninstallasjoner på kjøkken antatt fra 1980-tall. Vannkran/stoppekran i kjeller. Privat VA.

Merknader: Sanitær og avløpsrør, samt WC anses utgått på dato og våtrom må totalrenoveres. Det er ikke observert noen stakeluge. Vann var avslått på befaringsdagen slik at vanntrykk og avløpskapasiteten ikke kan vurderes. Vannkran innvendig i kjeller som drypper. Renovering og påkostninger må påberegnes.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Bederen er lekkasjesikret.

120 L eldre varmtvannsbereder. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

Merknader: Varmtvannsbereder var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Eldre varmtvannsbereder utgått på levetid. Ses i sammenheng med pkt 13.1.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen lufteluger i kjeller. Avtrekk fra kjøkken. En lufteluke i 1.etg i høyskap på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra bad. Lufteluger i kjeller er tettet. Flere lufteluger i kjeller må etableres. Ingen lufteluger i yttervegger i 1. og 2.etg med unntak av en i høyskap på kjøkken. Flere lufteluger må etableres. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 3 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom i 2.etg. Malte plater i tak med skråtak. Plater på vegger med tapet. Gulvbelegg på tregulv.

Merknader: Eldre rom med bruksmerker på alle eldre overflater. Eldre gulvmontert WC. Skjevheter på gulv. Synlig, eldre avløpsrør av støpegods i gulv der avløp fra vask og dusj er tilkoblet. Vedlikehold og renovering av overflater og utskiftning av eldre WC må påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Vedskjul, ukjent årstall. Eldre vedskjul. Fundamentert med treramme rett på bakkenivå. Konstruksjon av reisverk med stående, ubehandlet trekledning. Pulttak med taktro av trebord, teknet med bølgeblikk. Inndelt med to rom, bod og vedskjul. To plassbygget enkle dører.

Merknader: Eldre vedskjul som har funksjon som vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Ytterkledning står rett ned på bakkenivå, værbit, slitt, ødelagt og råte. Råte på sperreender. Takplate er skrudd på gamle eternitt-takplater. Eternittplater er asbestholdige.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1940/1950-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2.etg. Hovedsikringer plassert på loft. Opprinnelig eldre, åpent el-anlegg som er noe renoveret etter lynnedslag.

Merknader: El-anlegg er renoveret etter lynnedslag. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Eldre el-anlegg i kjeller, og generelt noen eldre stikkontakter og åpne kabler. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ingen ferdigattest på fritidsboligen. Status tatt i bruk. Bygningen er registrert med bygningskode 162 - Helårsbolig, benyttes som fritidsbolig. Det foreligger ingen opplysninger om eksakte årstall. Tomten har fiktive grenser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarig av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
9.1.1	3 stk boder i kjeller Veggene og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder i kjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	3 stk boder i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1308240034

Selger 1 navn

Jan Reidar Abrahamsen

Selger 2 navn

Thorbjørn Andreas Abrahamsen

Gateadresse

Nissedalsvegen 703

Poststed

NISSEDAL

Postnr

3854

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Thorbjørn abrahamsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

86

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gamalt hus

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gått over etter Lyn nedslag

Arbeid utført av

Sommer felt

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etter Lyn nedslag

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takplater

Arbeid utført av

Himberg blekkenslager

Document reference: 1308240034

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Takst foreligger

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308240034

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308240034

Initialer selger: JRA, TAA

4

56

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Reidar Abrahamsen	03574fb86227d81fda4eac03e414ac2710ef07f5	05.09.2024 11:19:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Abrahamsen	520578d8f3ef6aa900dbb513b01c10e0074c7315	05.09.2024 08:55:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240034

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

57

Til innhølling i panteboka.

Avskrift av dagbok nr. 1694 19 1/2

Vest-Telemark Sorenskriverembede

27/11-1972

Skyldskifte

Tirsdag dag den 29.10 1968 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensman-
nen, skyldskifte på garden Loflesbod Gården
g. nr. 18 b.nr. 3 med skyld mark 0,99 i Nordal
kommune. Skyldskifte er kravt av Hs Loflesbod Gården konkursbeholdning.

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte Knut J. Grimstvedt, John O. Kasa og Jakob B. Nordtveit
Av partane:³⁾ Fr Hs Loflesbod Gården konkursbeholdning, Jalre
Rendueck

Av grannane:³⁾ Tilfred Loflesbod om eiendomsgranne
Mennene valde til formann Jakob B. Nordtveit

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1. Areal: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv
skog dekar, anna areal 2,000 dekar. I alt 2,000 dekar.

2. Grenser:⁴⁾ Ein opne hekk mellom kartskisse og J. B. Nordtveit, or 23.10.68,
thjanna som er nummerert på skissen er det slett med perisj.
Fråskilning mellom luten punkt er oppført på skissen. Luten er
avgrænset av alle linjer mellom følgende punkt: 4, 5, 6, 7, 2a, 2b og
atleide die m 4.

Bruksrett til beidningen opp til Loflesbod Gården og de regner av

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom
for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva
under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman
med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste
overtydning. den 10 N. N.»

3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje moter, må ein her opplysa om det
er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§
2 og 8 i skylddelingslova.)

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til
stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjolve markeski-
let, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trangs om det og. Det må ikkje
stiftas bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboks-
heimel til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

tenesta vedrørende og utsettelse for belønning som fri.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nytast til jordbruk eller skogbruk?¹⁾ _____
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fraskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ _____
3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?³⁾ _____

Vi vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at _____

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.⁴⁾

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fraskilde luten/lutene vart sett til 0,01

Attverande skyld på hovudbølet er 0,98

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord _____ dekar, naturleg eng og kulturbelte _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, anna areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

Den/dei fraskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet⁵⁾ GROVA

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøperen

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjon og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Kjøperen
skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Johannes Nordli Laila Kaara Leif H. Hestmark

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova)

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova)

⁴⁾ Stryk det som ikkje høver

⁵⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nissedalsvegen 703, 3854 NISSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen
Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.06.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nissedalsvegen 703, 3854 NISSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	571 000,00 kr
Skatt	1 143,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen
Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 19.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nissedalsvegen 703, 3854 NISSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 143,08 kr
Feiing	487,52 kr
Renovasjon	4 145,04 kr
Slam	916,24 kr
Sum	6 691,88 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	1 025,00 kr	1/1	0 %	1 025,00 kr	512,50 kr
Tilgang IATA-bu	1 pr. ab.	165,00 kr	1/1	0 %	165,00 kr	82,50 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	3 287,50 kr	1/1	0 %	3 287,50 kr	1 643,75 kr
Slam 4.kvart år	1 pr.tank/år	1 466,25 kr	1/1	0 %	1 466,25 kr	733,13 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	399700 prom	2,86 kr	1/1	0 %	1 143,00 kr	571,50 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	375,00 kr	1/1	0 %	375,00 kr	187,50 kr
				Sum	7 461,75 kr	3 730,88 kr

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GROVA	Beregnet areal	400.2
Etablert dato	27.11.1970	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	18/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	18/5
Skylddeling Skylddeling	27.11.1970			18/3, 18/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556917.67	472149.01	0	Ja	400.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABRAHAMSEN JAN REIDAR F171268*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØVRE BØKELIGATE 51 3256 3256 LARVIK	Bosatt (B)
ABRAHAMSEN THORBJØRN A. F290763*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KLEIVERVEIEN 267 3268 3268 LARVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nissedalsvegen 703

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3854 NISSEDAL	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	102 Nissedal	Tettsted	
Valgkrets	1 NORDBYGDA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166259126		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	
2	166259134		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166259126: Helårsb.benyttes som fritidsb. (162), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nissedalsvegen 703	H0101	18/5	114	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0

2: Bygning 166259134: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	18/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

NISSEDAL KOMMUNE

Kommuneplanen,
arealdelen

2021 – 2032,
plan-id 2019001

Planføresegner med
tilhørende retningslinjer

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

FØRESEGNER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankrav

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

Byggeforbod

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

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

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

Energibruk og klimagassutslepp

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

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

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

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

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

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

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

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

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

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

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

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

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

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

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

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

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

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

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagte hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.
Til reguleringsplanen skal det følgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit T-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området.
Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

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

Utviding av eksisterande skytebanar krev reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.
Nye bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal interesse.

Elles gjeld følgjande for hyttebygging i tilknytning til støyлар (LSF1-10, SLF12-13 og LSF15-22)
- Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m2.
- Maksimal mønehøgde 5 meter.
- Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.
- Fasadekledning skal vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
- Det skal nyttast naturfargar utvendig på hyttene.
- Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.

§ 5. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

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

Faresone skred (H310), jf. kartvedlegget for skredfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Faresone flaum (H320), jf. kartvedlegget for flaumfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

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

Faresonene (H370_1 og H370_2) gjeld areal langs Brokkelina.

Friluftslivsonene (H530_1, H530_2, H530_3 og H530_4) gjeld areal ved Jettegrytene (i Fyresdalsåna), Hægefjell, Vikodden friluftsområde (i fylkeskommunal eige) og eit område ved Fjone landhandel/Borstadåi. H530_5 – H530_38 gjeld badeplassar i bruk av allmenta..
I omsynssone for friluftsliv er bare tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivitetar tillate, og som ikkje er til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld kvartærgeologisk miljø ved Bergstøyl. Bevaring naturmiljø (H560_3 til H560_7) gjeld nedbørsfelta i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla.
Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all areallforvalting i sone H560_1.
Alle plan- og byggesaker knytt til sona skal sendast til Villreinnemnda for Setesdalsområdet til utfale før kommunen gjer vedtak i saka.
Det er eit generelt forbod mot nye fritidsbustader i H560-omsynssonene.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt nedlagte Syftestad gruver. H570_2 gjeld likkvila ved Einangane massetak.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Sikring av mineralressursar (grusførekomstar) (H590_1 – H590_52)
Tiltak og endra arealbruk må vurderast opp mot framtidig uttaksbehov av grus.

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

Bandlegging kulturminne (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4, H730_5, H730_6, H730_7, H730_8, H730_9 og H730_10) gjeld fylgjande område; Gravhaugane på Fjone, gravrøyser Røyrodden, hellemålingane Tjovhelleren, fangstgrop Haugsjå, fangstgrop Haugsjå, Tveit gamle kyrkje/kyrkjegard, Punghelleren, Holmevatn II steinalder-aktivitetsområde og Holmevasshelleren.(Opplistinga er ikkje uttømande.)
Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

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

REGULERINGS- OG UTBYGGINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

PlanID i kartet	Namn	Vedteken i komm. styret/ planutvalet	Merkn. / saksnr.
1980001	Haugsjåsund huskrull	030378 / 210280	
1982002	Hesmyr huskrull	040382	
1987001	Nisser camping	080987	
1989002	Høgefoss	110589	
1992001	Sandvin	090492	
1992002	Drangsvatn I	020792	
1994001	Nygård	151294	
1997001	Nauraksoddane	110997	044/97
1997004	Heggmyrdalane (Naurak felt 7)	050198	001/98
1998001	Solheia, utbyggingsplan	220198	003/98
1999005	Nauraksoddane felt 5	201099	076/99
2000001	Vehustjønna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane,rest felt1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/ 003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	Svivkollen	201016	074/16
2015002	Langmoen motorsportsenter	100915	057/15
2017001	Åsen huskrull	150617	045/17
2018002	Rv41 Treungen-Stråndrak	230420	017/20
2018003	Rv41 Nes-Kyrkjebygda	230420	017/20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For reguleringsplanforslag som tillèt føremålsending eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn fylgje med eit forslag til matjordplan. I slike reguleringsplanar må det utarbeidast føresegner som sikrar at matjorda blir tatt vare på i samsvar med matjordplanen.

I reguleringsplanar for fritidsbustader som viser tomteinndeling, skal tomtestorleiken ikkje vere over 2 000 m2. I reguleringsplanar for fritidsbustader skal bygningsmassen avgrensast til ein fritidsbustad og ein bod/garasje/uthus pr. tomt.

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

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

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

RETNINGSLINER FOR HYTTEBYGGING

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

Generelt.

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

Omfang av hytter i planområde.

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

Utforming, materialbruk og farge.

- Det skal leggst stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
- Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.

Følgjande normer skal leggst til grunn:

- Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
- Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.
- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg.

Fasaden kan ein blende med naturstein. Hytter med torvtak bør ha småruta vindaugo.

- Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
- Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet, lik farge der det er fleire bygg på tomta.
- For hytter på skogs- og fjelltomter bør ein unngå store reflekterande glasflater.

Natur- og miljøomsyn.

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

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

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

RETNINGSLINER VED DISPENSASJON FOR UTBYGGINGSTILTAK I LNFR.

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

Generelt.

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

Bumiljø

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

Jordvern

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

Kulturlandskap/kulturminne

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

Rekreasjons- og friluftsområde

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

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

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

Massetak

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

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

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

Innhaldet

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

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

Avgrensing av kor retningslinene skal gjelde

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

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

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

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

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

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



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



tlf.: 350 48 400

faks: 350 48 410

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato 19.6.2024

Eigedom: Gnr.: 18 Bnr.: 5 Fnr.: Snr.:

Kommune: Nissedal

Bygningsopplysningar

Ligg det føre godkjende byggesaker for eigedomen?

Nei Ja Delvis

Ved ja og delvis gis opplysningar i tabell:

Bygning	Vedtaksdato	Bruksareal (BRA) (parkeringsareal inngår ikkje)	Kopi av vedtak fylgjer vedlagt

Merknader;

Pålegg frå bygningsvesenet

(Pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette)

1. Pålegg etter plan- og bygningslova

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg?

Nei Ja Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Er det som følge av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg?

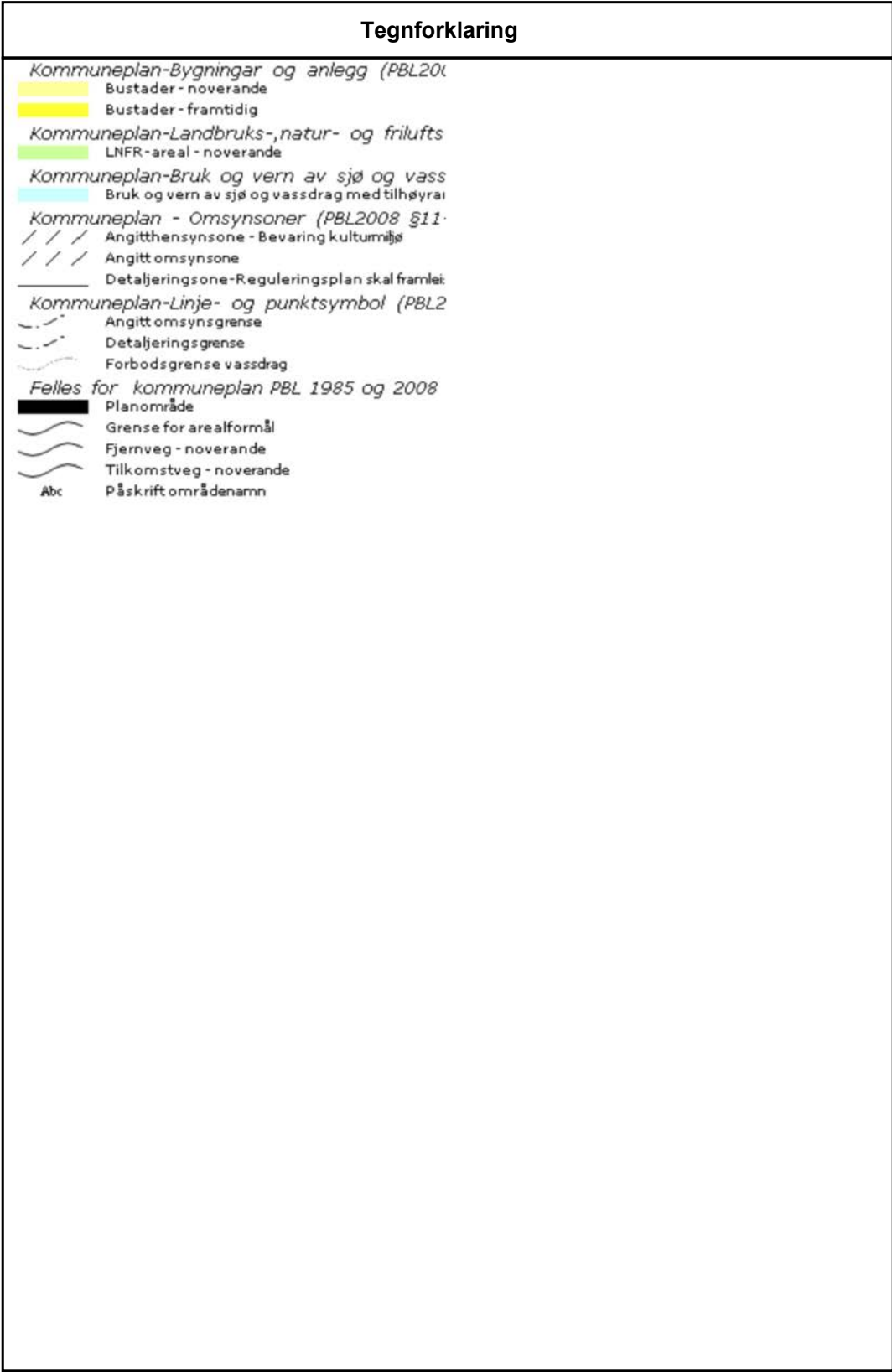
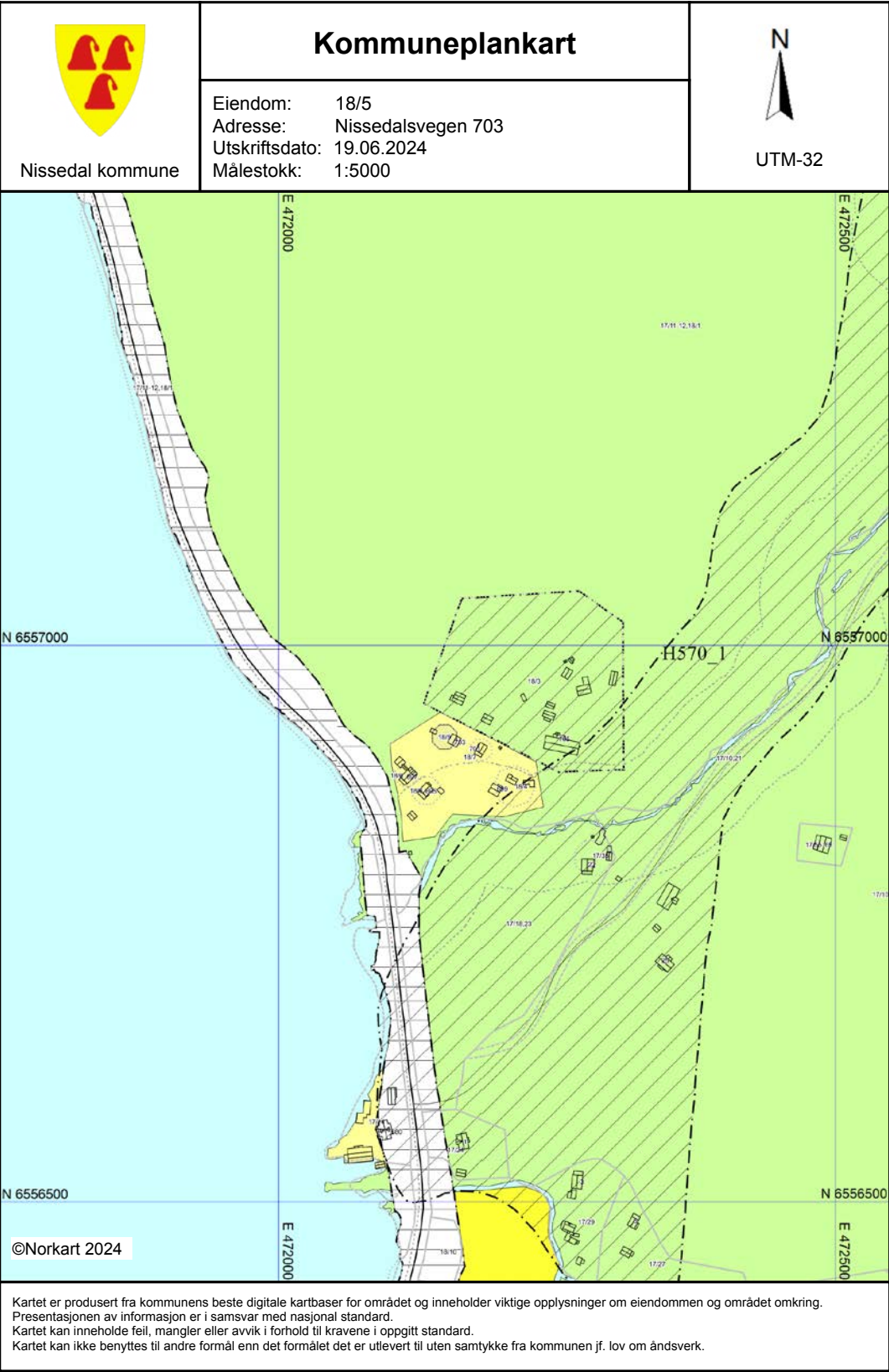
Nei Ja Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

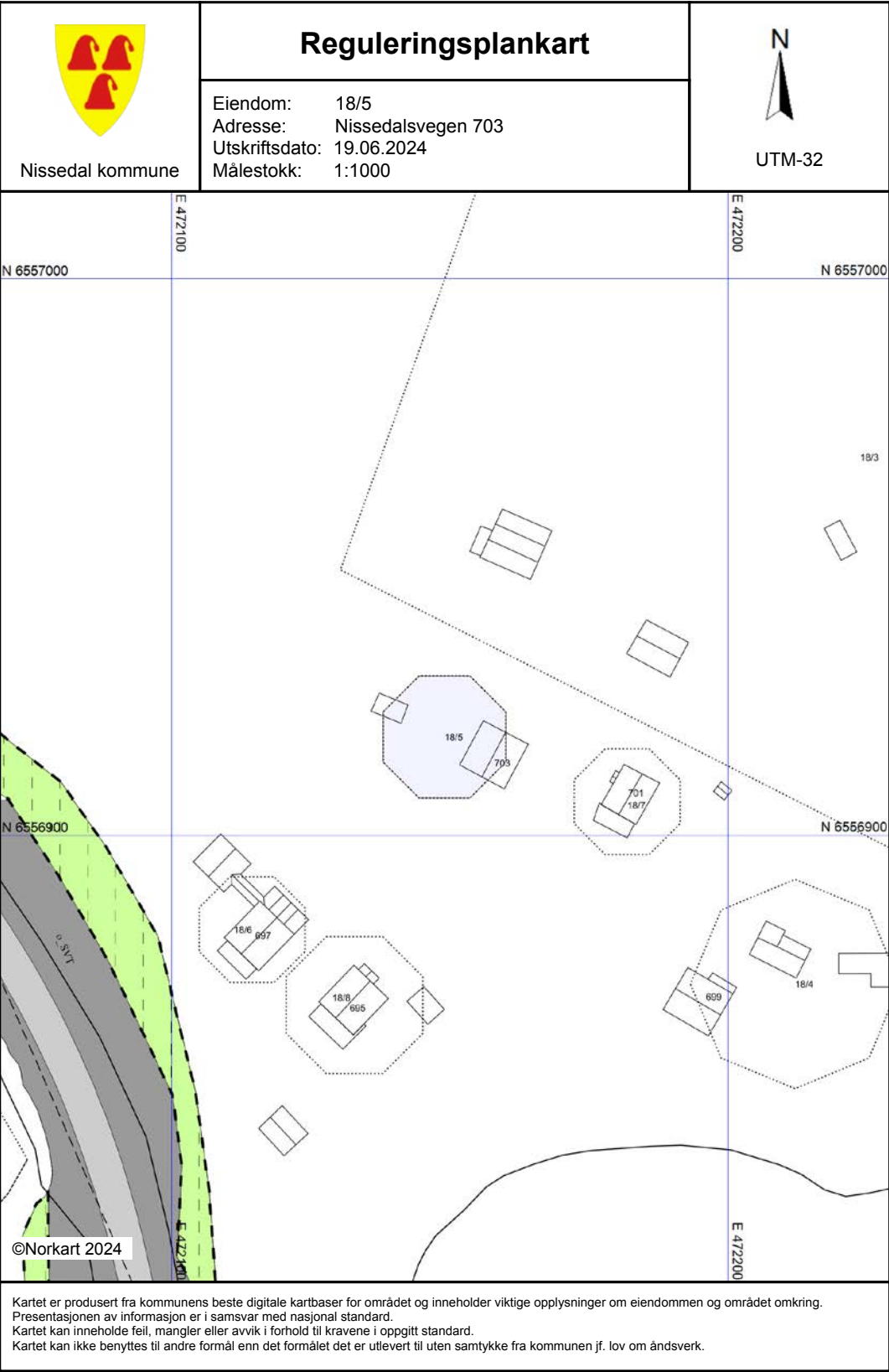
2. Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup (Mogelege pålegg som gjeld vassforsyning og avlaup ligg i produktet: WI08300800 Opplysninger om tilknytn. Veg, vatn, avløp.)

Er det registrert slike pålegg?

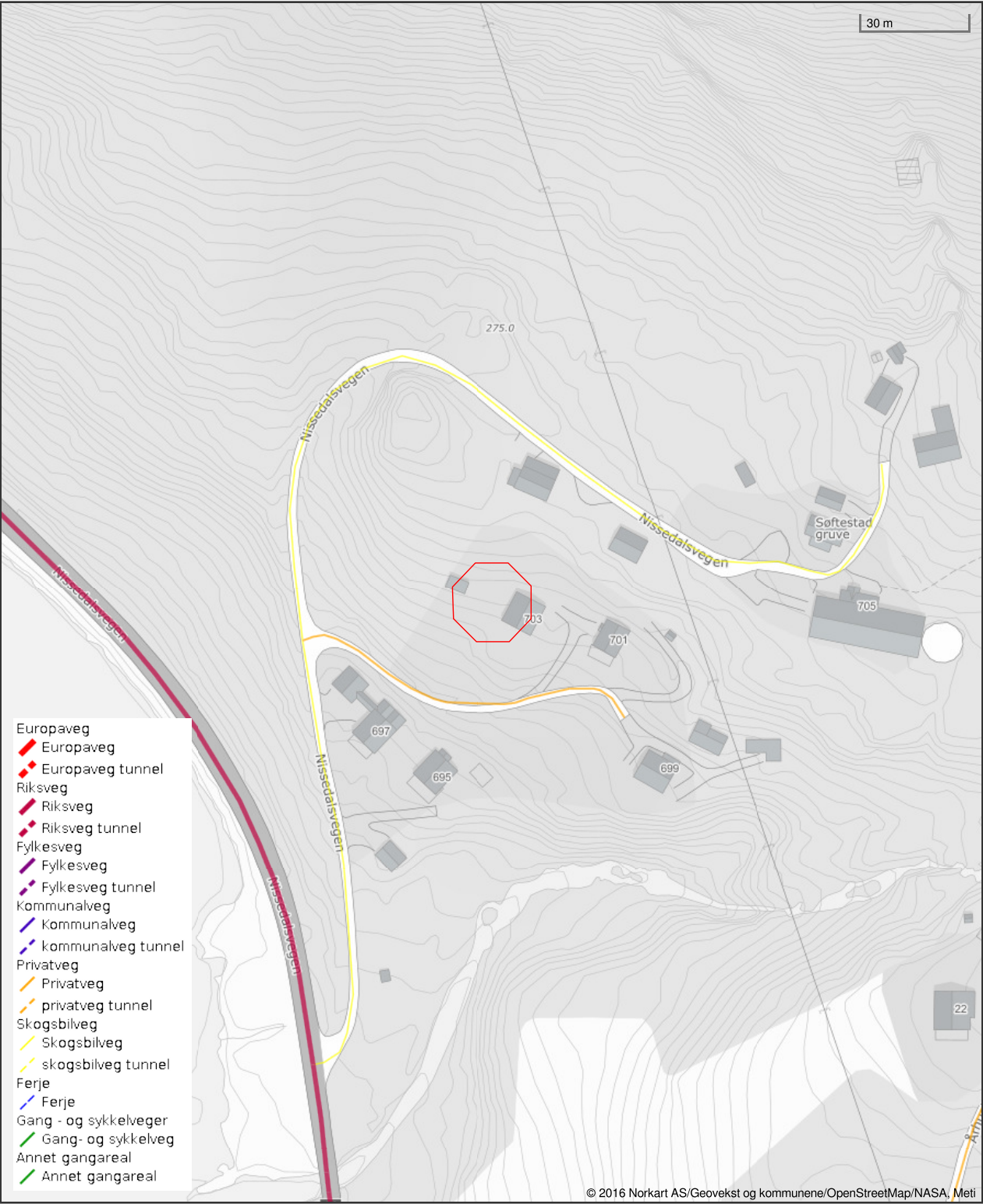
Nei Ja Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Merknader:





Vegstatuskart for eiendom 4030 - 18/5//

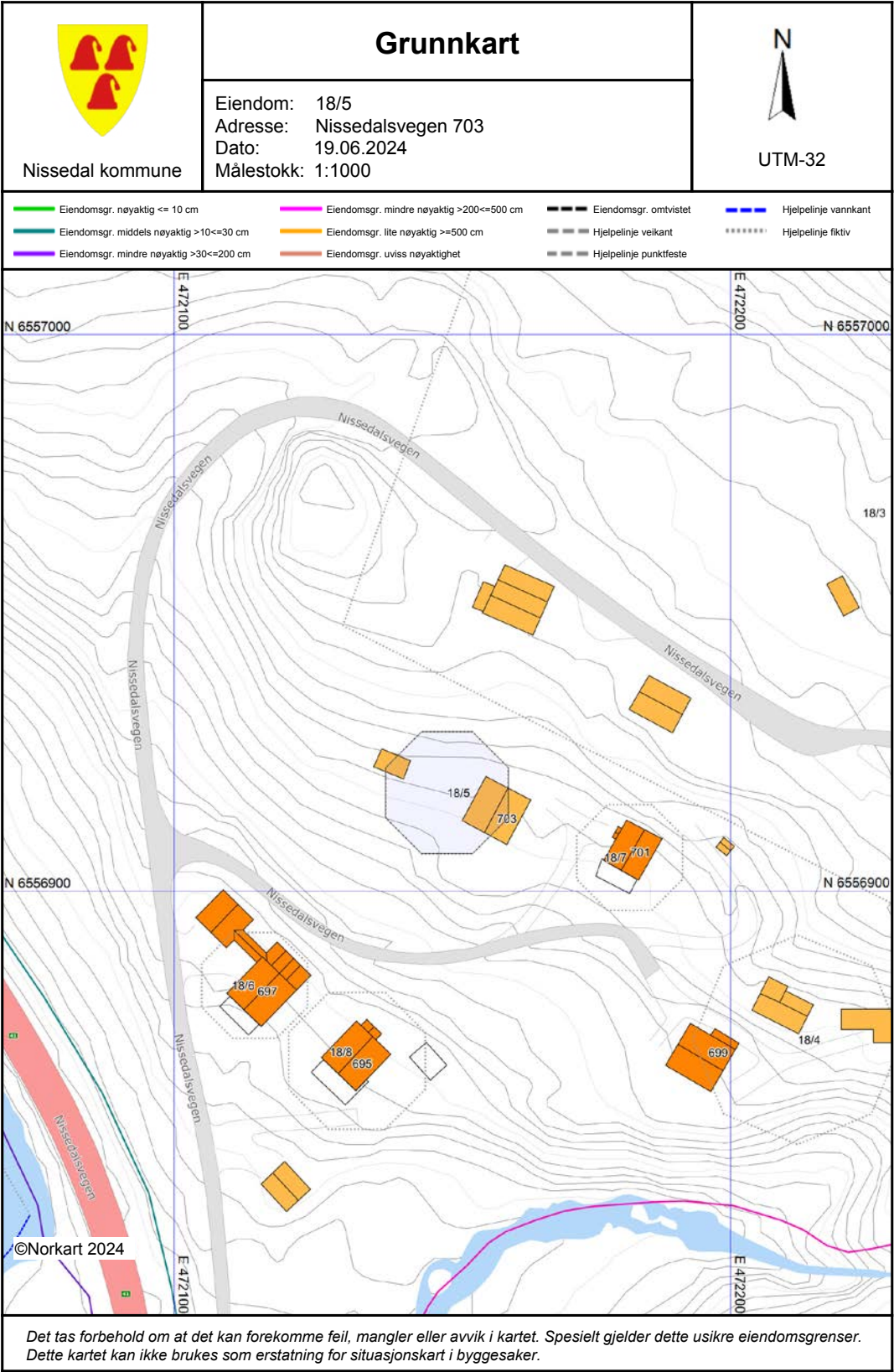


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

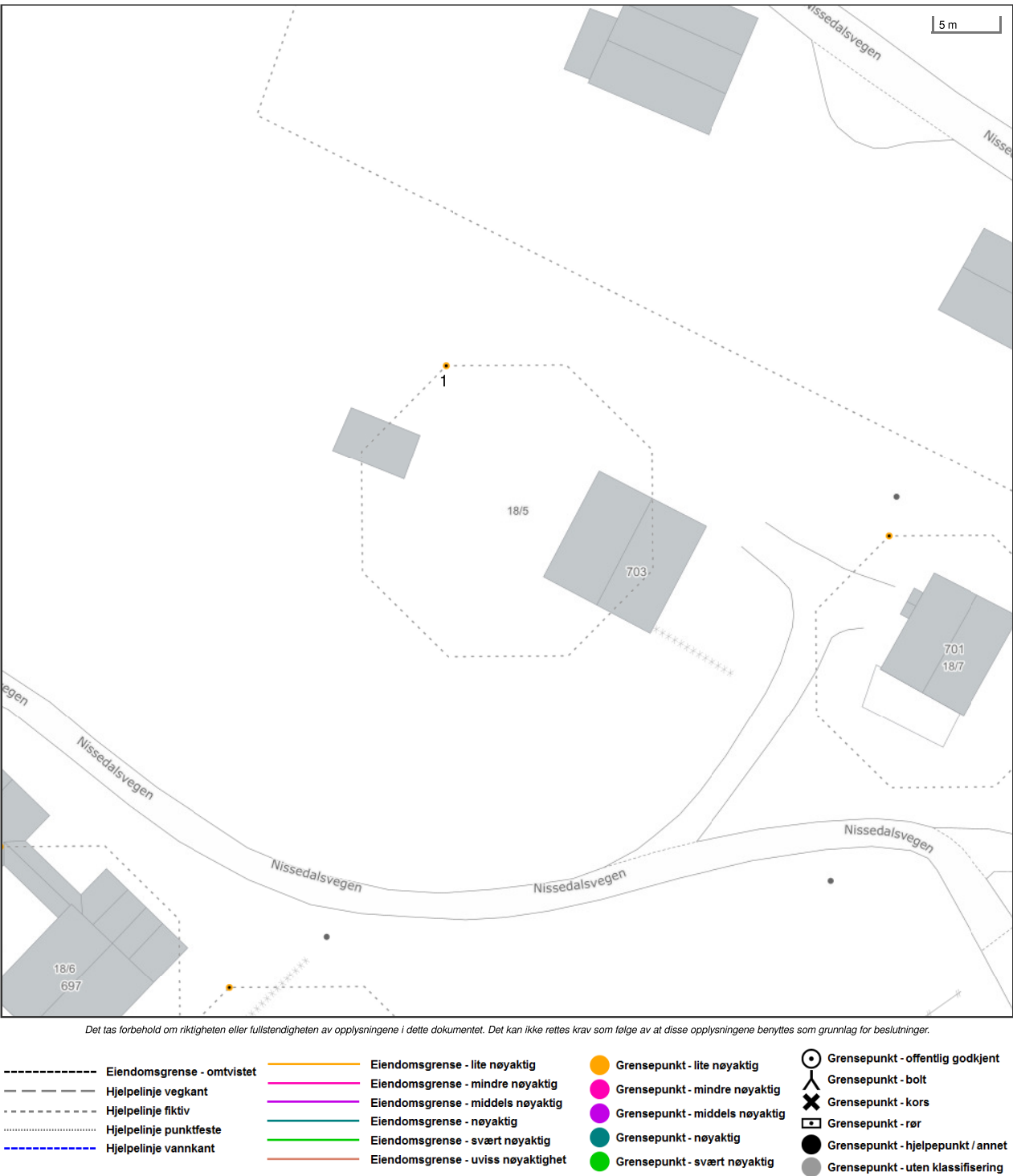
Oversiktskart for eiendom 4030 - 18/5//



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



Eiendomskart for eiendom 4030 - 18/5//



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		400,20 m²	Arealmerknad		Fiktive grenser	
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556917,67	Øst 472149,01
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6556928,66	472144,46	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)

Nabolagsprofil

Nissedalsvegen 703

Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	2 t 4 min	🚗
🚶	Gamle Meinstad Linje 131	5 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 32 min	🚗
Arendal	1 t 39 min	🚗
Notodden	1 t 40 min	🚗
Porsgrunn	1 t 45 min	🚗
Skien	1 t 45 min	🚗
Oslo	3 t 17 min	🚗
Stavanger	4 t 42 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Jakob Tveit AS	15 min	🚗
🚗⚡	Treungen Supercharger	15 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Kyrkjebygdheia skisenter
 - Kjøretid: 9 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

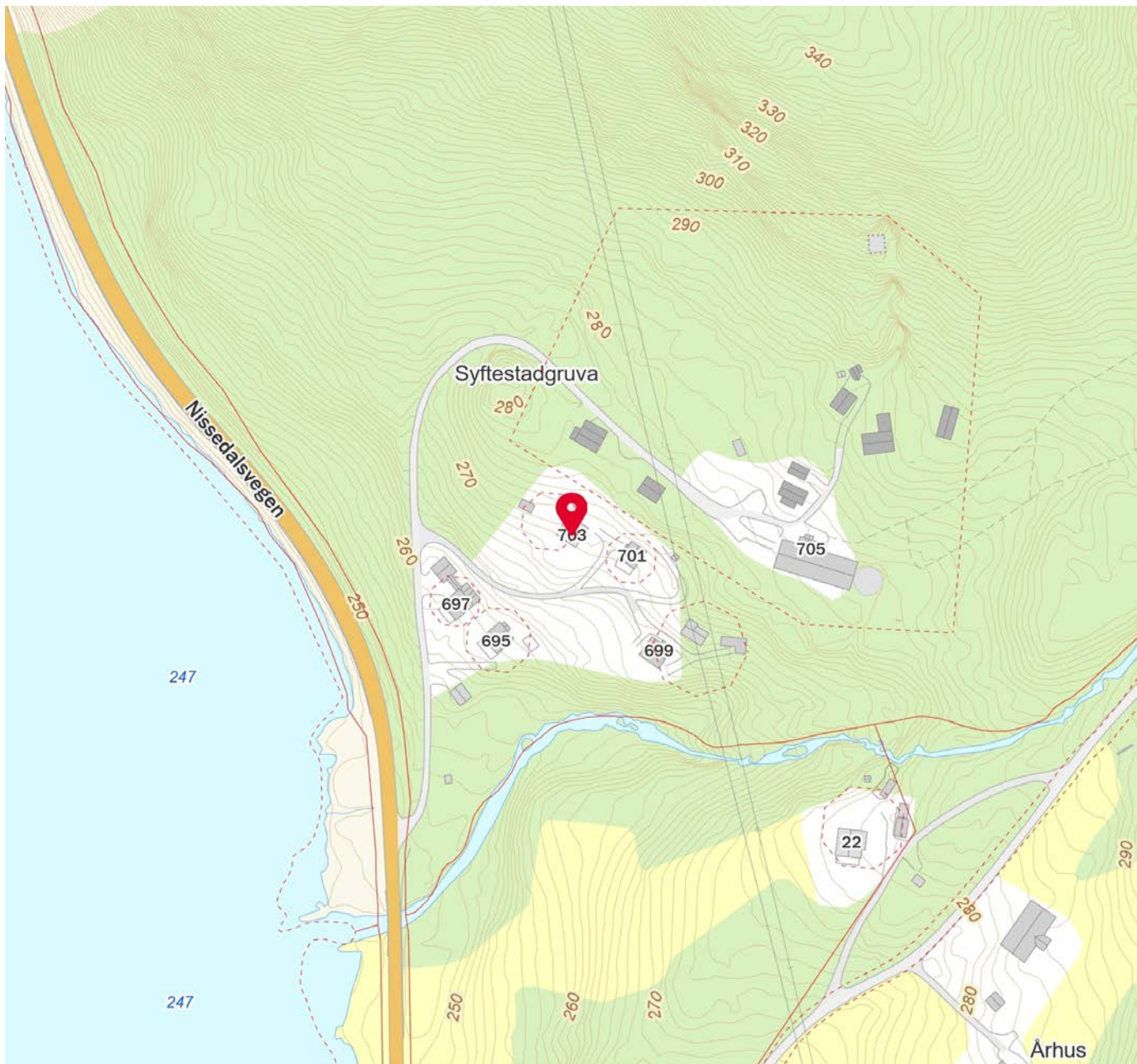
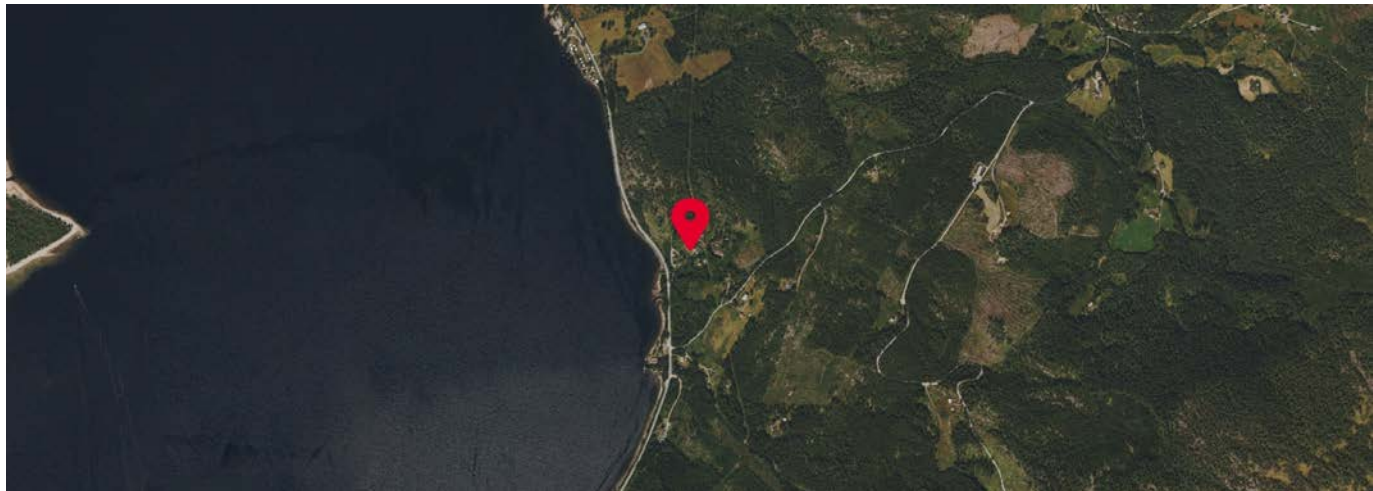
Straand Hestesenter	23 min	🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	23 min	🚗
Straand Sommerland	24 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	29 min	🚗
Vrådal Skatepark	31 min	🚗
Gondolbanen	31 min	🚗
Vrådal Terrengsykkel Park	31 min	🚗

Sport

⚽	Evja sandvolleyballbanar Ballspill	4 min	🚗 2.4 km
⚽	Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	4 min	🚗 2.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min	🚗 2.3 km
Spar Treungen Post i butikk	15 min	🚗 17.2 km



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nissedalsvegen 703
3854 NISSEDAL

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer:

Telefon: 411 81 331
E-post: vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre