



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Kveldsmyrane 18, 3854 NISSEDAL

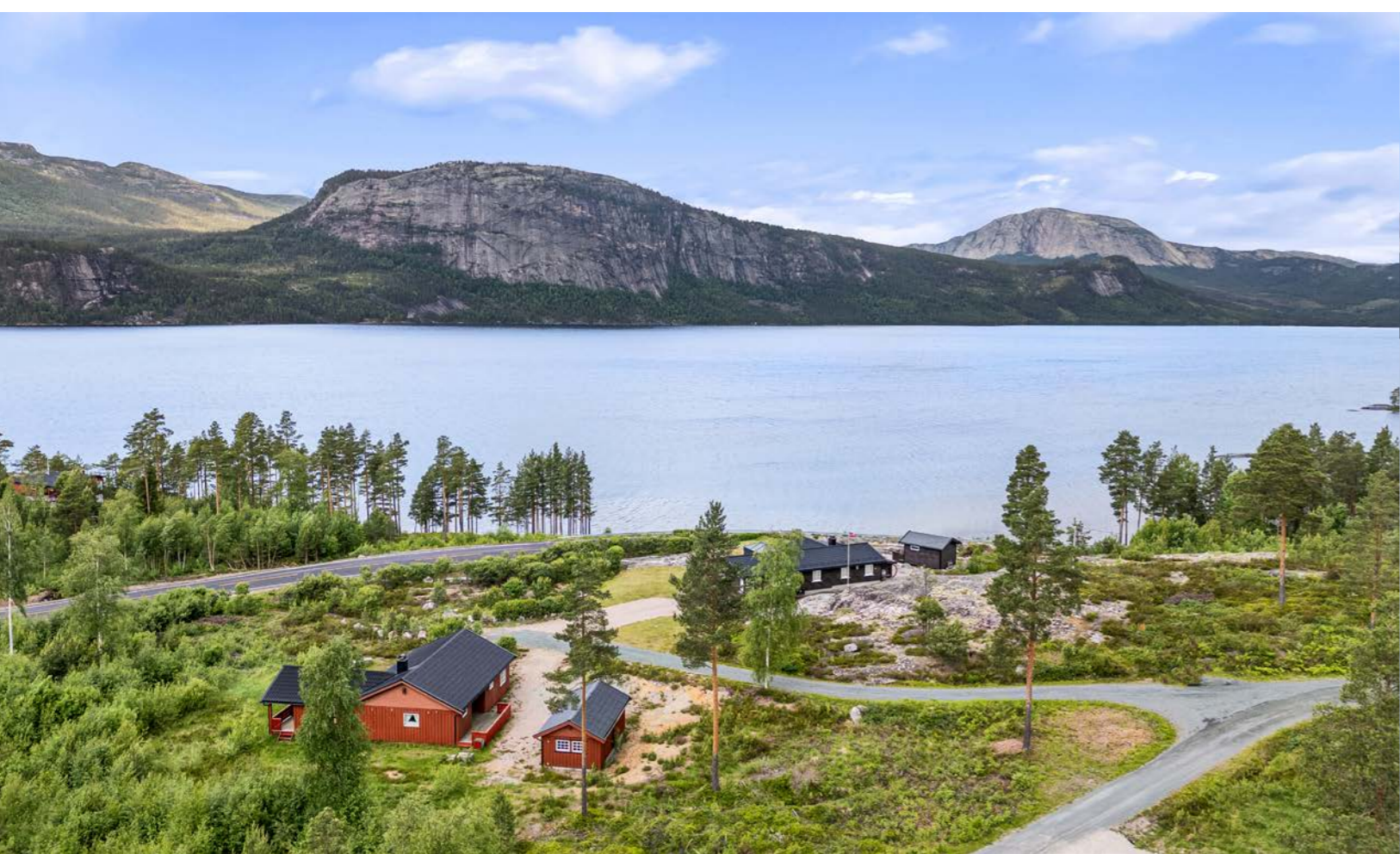
**Koselig hytte med flott
beliggenhet | Innlagt vann/avløp
og strøm | Gode solforhold**

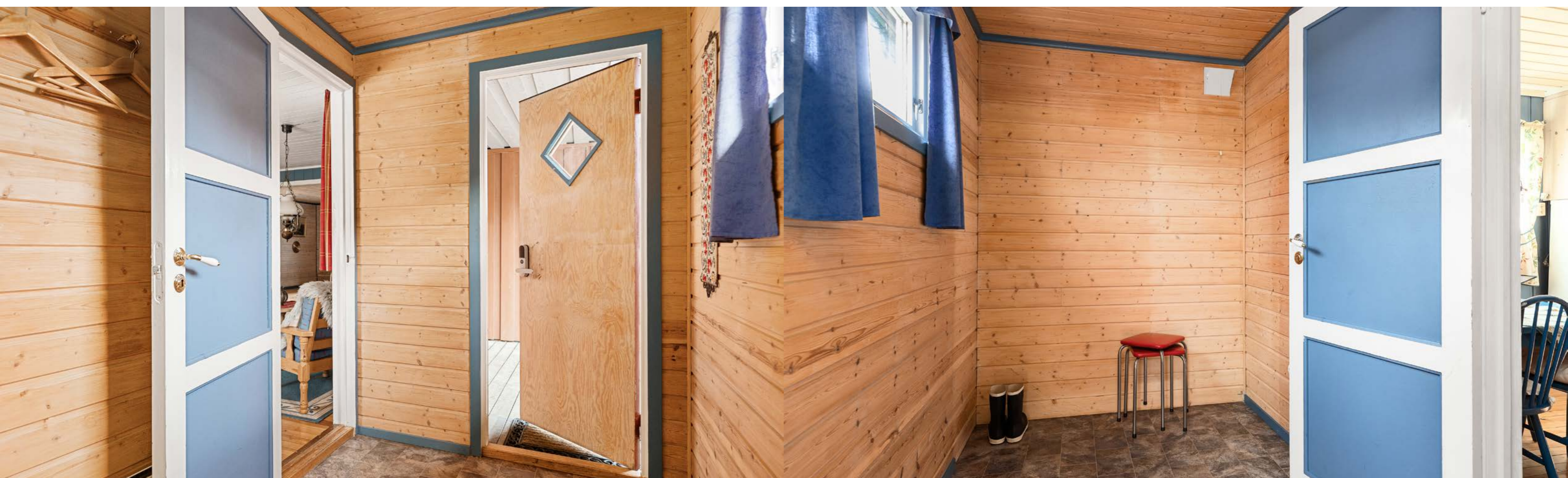
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.











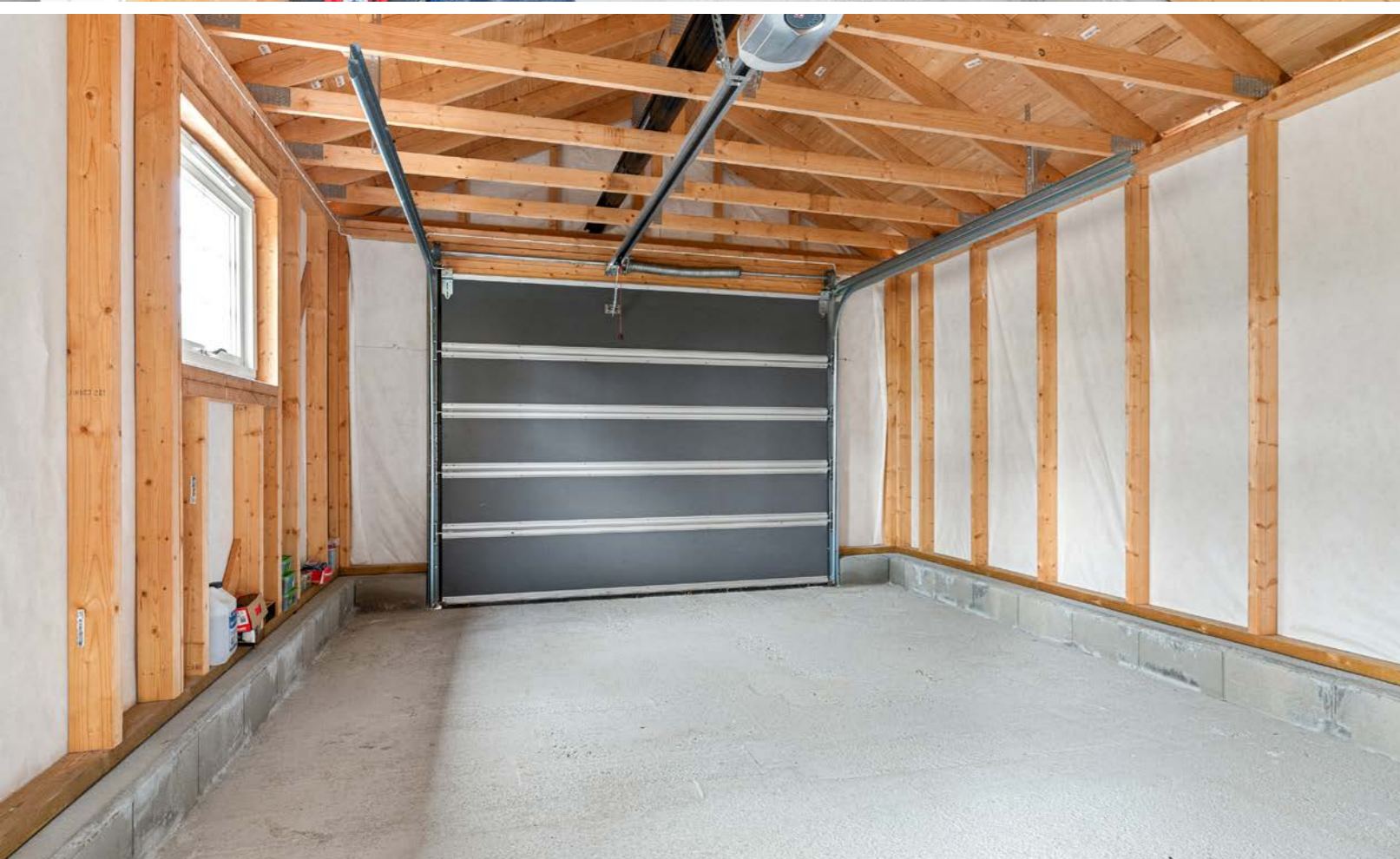


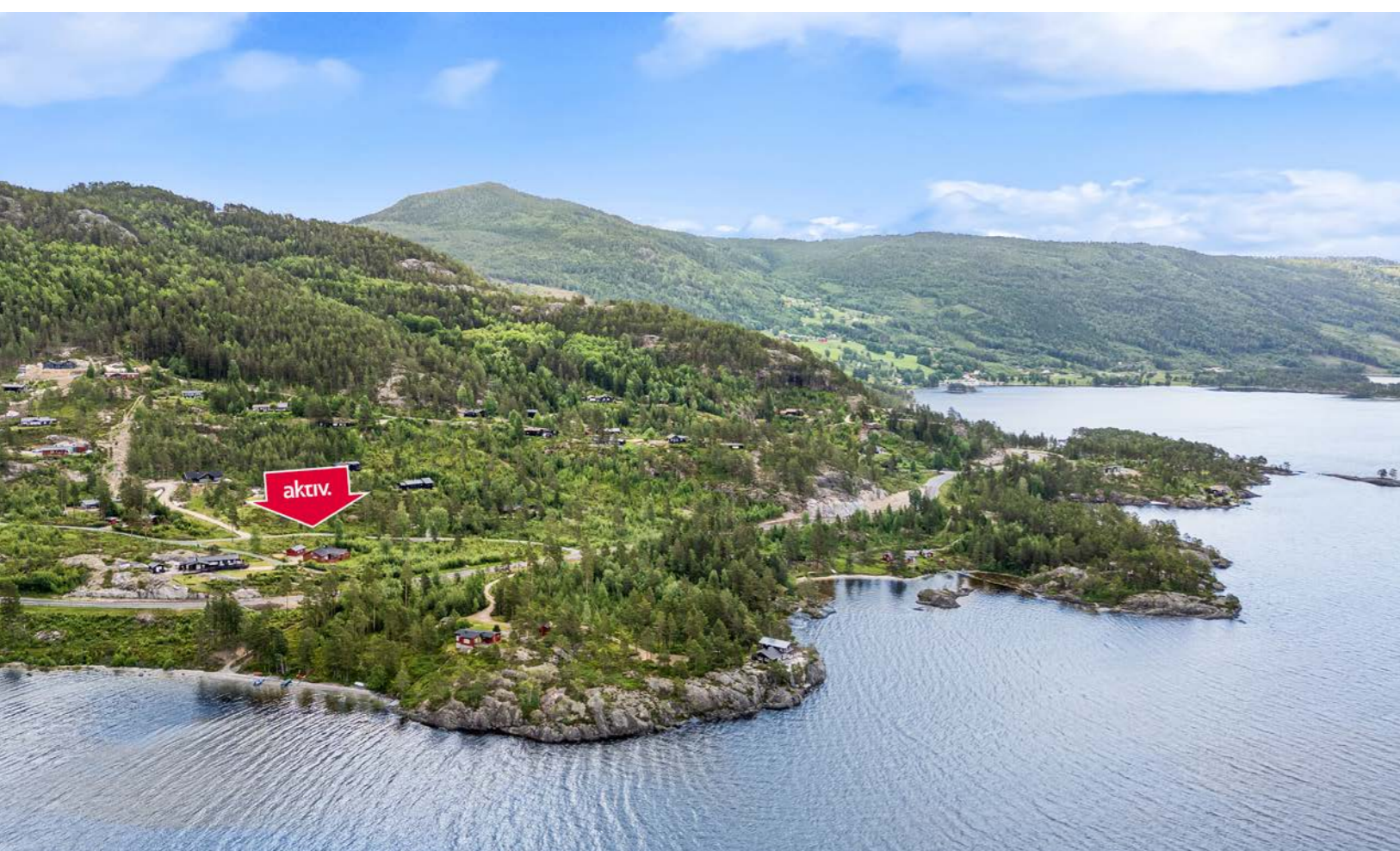












Plantegning

1. etasje

Kveldsmyrane 18



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.



Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 64 140,-
Total ink omk.: Kr 1 864 140,-
Årlig festeavgift: Kr 8 000,-
Selger: Samson Malvin Sæther

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total: 98/128 m²
Tomtstr.: 228.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 8

Oppdragsnr.: 1308240028

Koselig hytte med flott beliggenhet | Innlagt vann/avløp og strøm | Gode solforhold

Aktiv v/ Vilde Juvet Steinmoen har gleden av å presentere Kveldsmyrane 18!

Fritidsbolig fra 1973 med flott beliggenhet på Kveldsmyrane hyttefelt i nærheten av vannet Nisser! Hytta ligger i et stille og rolig hyttefelt med gode solforhold. Perfekt helårshytte med innlagt strøm, vann og bilvei helt frem. Hytta har en super beliggenhet med kort vei til turstier, fiskevann, bademuligheter, skiløyper m.m.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom og 2 boder

Garasje: Biloppstillingsplass til 1 bil og 1 bod

Det er ca. 6 min reisevei til Nærbutikken i Nissedal hvor det er søndagsåpent.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	26
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Forbrukerinformasjon	117
Budskjema	118



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: 98 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 49 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² 1.etg: Vindfang, stue/kjøkken åpen

løsning, stue nr 2, bad/WC, 3 stk soverom,

mellomgang, 2 stk bodar.

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Utvendig bod/utedo

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet 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. Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1973 og tilbygget to ganger i ca 2006/2007. Det foreligger ingen ferdigattest på verken opprinnelig fritidsbolig, tilbygg eller frittstående garasje. Fremlagte tegninger på fritidsboligen stemmer ikke med dagens planløsning.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

228.2 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt. Tomten ligger nærme hovedvei. Tomten er flat, opparbeidet med noe plen. Gruset oppstilling foran hovedinngang og garasje. Vei helt frem til hyttevegg.

Årlig festeavgift

Kr 8 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 56 år, gjeldende fra og med april 1997.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Grunneier har forskjøpsrett eller rett til å løse inn hytta etter takst. Grunneier må si ifra innen 3 uker etter mottatt varsel.

Festekontrakt datert

18.03.1997.

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Nissedal kommune, med nærhet til flott turterreng. Her er det mulig å gå rett fra hytta. Det er bærområder, fiskevann og gode bademuligheter i nærheten av hytta. Hytta ligger i et stille og rolig hyttefelt med gode solforhold.

Om sommeren kan Nissedal tilby fiskeing i Nisser om man kjøper fiskekort. Det finnes Jettegryter som ligger ca. 25 min kjøring unna hytta. Jettegrytene er populære og befinner seg på et område på 300 meter. Grytene er varme og har noen herlige sklier, som et naturlig sommerland. Hytta ligger kun ca. 20 min kjøring til Vrådal Golf og Hyttepark. Golfparken har et flott golf tilbud med 9-hulls golfbane.

Om vinteren ligger Kyrkjebgdheia skisenter ca. 15 min unna med bil, her er det fine løypenett. Vrådal skisenter ligger ca. 20 min unna, her tilbyr de alpint, snowbord, langrenn, akebakker, terrengpark, skiutleie, barneområder, skiskole, servering og afterski.

Straand hotel ligger kun 15 min unna med bil, og tilbyr blant annet Straand Sommarland. Fin aktivitet for familien. Se mer på www.straand.no

Nærbutikken i Nissedal ligger ca. 7 min unna hytta og har søndagsåpent.

Dette er en super helårshytte!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Fundamenter av pilarer ned på stedlig grunn. Pilarer av lettklinker og betongpilarer. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekke med Planja takplater. Takkonstruksjonen er overbygget ved inngangsparti og overbygget ved utvendig bod/utedo. Takkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Terrasser på bakkenivå, fundamentert med lettklinkerblokker og betongpilarer

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
- Uisolerte pilarer på stedlig grunn. Noe skjevheter i pilarer. Noe understøttelse av treverk på pilarer under hytte. Tilgjengelighet på pilarer er vanskelig grunnet lav høyde mellom subbeloft og grunn. Noe svak statikk i understøttelse, særlig ved kjøkken. Vedlikehold må påberegnes.

Yttervegger og veggkonstruksjon
- Ingen luftet ytterkledning. Etterslep på utvendig vedlikehold. Sprekkdannelse på ytterkledning.

Silikon på noen kledningsbord i overgang til tilbygg. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå og er fuktutsatt. Noe værbitte ytterkledning og omramming rundt vinduer. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak - Plassbygget takkonstruksjon med statikk fra byggeår. Vedlikeholdspunkt i tilbygget vinkel. Opprinnelig takkonstruksjon synlig inne på loft. Lufttilgang på takkonstruksjon der det er kaldt loft. Ingen lufttilgang i takkonstruksjon ved hems. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på vinkel over soverom. Ingen snøfangere på tak. Usikker statikk for snølast hvis snøfangere monteres. Synlig konstruksjon inne på loft er ikke fagmessig utført. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ses også i sammenheng med pkt 4.2.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) - Ikke mulig å inspisere undertak, sløyfer og lekter fra utsiden da det er platetak. Inspiseres fra innsiden av loft. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak. Noe værbitte vindskibord. Vedlikeholdspunkt i enden av kilrenne.

Renner, nedløp og beslag - Noe vridde og løse israftbeslag. Nedløp bør føres vekk fra pilarer. Det står vann i takrenner. Det regnet på befaringsdagen og vann renner over takrenner ved inngangsparti. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

Innvendig loft - Noe ymse isolering på loft, noe uferdig mot innredet hems. Muselort. Ingen lufttilgang synlig fra loft til tak over innredet hems. Lufttilgang på yttertak over hems er tettet med isolasjon. Vedlikehold og

påkostninger må påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l. - Noe etterslep på vedlikehold. Noe skjevheter på rekkverk. Overflatebehandling flasser. Skjevheter i overbygget tak ved bod/utedo. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrassebord ligger mot ytterkledning som blir fuktutsatt.

Piper og ildsteder - Teglpiper fra byggeår. Noe små riss i nedre kant av plassbygget peis. Ingen feietrinn på tak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Etasjeskillere - Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Trebjelkelag mot grunn har noe svak statikk. Nivåforskjeller, planavvik, knirk og noe svak statikk særlig ved kjøkken. Noe fuktutsatt da stubbeloft ligger nærme grunn. Registrert muselort inne på bad på befaringsdagen som kan tyde på utett stubbeloft.

Overflate vegger og himling - Våtrom fra 2007, ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom har sin funksjon med dusjkabinett. Noe skrukker i tapet på innerhjørne, noe åpne skjøter i tapet.

Kjøkken - Selve kjøkkeninnredningen har fin funksjon. Noe bruksmerker på benkeplate. Skjevheter og knirk på kjøkkengulv. Planavvik på kjøkkengulv. Svak statikk på kjøkkengulv.

Andre rom - Montert elektrisk musejager på hems. Noe uferdig gulv, listverk og noe uferdig elektrisk.

WC og innvendige vann- og avløpsrør - Avløpsrør under hytte utilgjengelig for inspeksjon. Vannrør som kommer opp av gulv synlig inne i stue mot bad, er uisolert. Ingen stakeluke. Noe lukt fra kloakk på befaringsdagen som kan skyldes tørre sluk. Vann avslått på befaringsdagen. Hovedkran slått på og slått av for test på befaringsdagen.

Garasje - uthus - Garasje som bygget. Noe etterslep på utvendig vedlikehold av ytterkledning. Noe uferdig innvendig i bod. Noe røffe overflater på betonggulv. Ytterdør i garasje er værbitte utvendig. Garasjergulv på utsiden av port har ingen fall. Vann kan renne inn i garasje. Garasjetaket av glatte stålplater har ingen snøfangere.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og ytterdører - Vinduer og terrassedør fra 2007 gis TG 1. Hoveddør gis TG 2. Resterende eldre vinduer og dører har bruksmerker, slitasjer, er værbitte utvendig og er utgått på levetid. Har sin funksjon hvis vedlikeholdes. Værbitte og flasser utvendig.

Overflate gulv - Våtrom fra 2007 er ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, ingen oppkant på terskler, ingen luftet dørterskler. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca. 7mm. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Noe flekker og misfarging av fuger. Mye muselort under dusjkabinett rundt sluk og mot yttervegg.

Membran, tettsjiktet og sluk - Membranløsning fra 2007, usikker

membranløsning. Ingen mansjetter på gjennomføring i vegg ved vask. Åpen rørføring av kobberrør. Gjennomføring i vegg og avløp og vannrør gjennomført i gulv. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Noe synlig dampsperre bak sponplate. Ingen oppbrett ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom.

Verditakst
Kr 1 800 000

Lånetakst
Kr 1 440 000

Innhold
Fritidsbolig
1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, bad, 3 soverom og 2 boder
Garasje: Biloppstillingsplass til 1 bil og 1 bod

Standard
Fritidsbolig fra 1973 med flott beliggenhet nært vannet Nisser.

Hytta har et praktisk vindfang med god plass og en romslig stue med utgang til hyggelig veranda.

Kjøkkeninnredning i U-form med barløsning mot spisestue. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av oljet eik med nedfelt stålkum.

Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC og baderomsinnredning. Baderomsinnredningen er utstyrt med hvit høyglans overflate underskap, overskap og ett høyskap med speil, lys og heldekkende servant.

Bilvei helt frem gjør hytta til en perfekt helårshytte. Det er kort vei til naturen med fine turstier og bærområder, samt kort vei til nydelige bademuligheter. Terrasse på begge sider av hytta gjør det mulig å nyte både sol eller skygge - alt etter hva du selv ønsker. Om vinteren er det flotte langrennsløyper og alpinanlegg i Vrådal.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen fikk et tilbygg i 2006/2007. Vesentlige påkostninger etter byggeåret er kjøkkeninnredning, tilbygg med bad/WC/vaskerom, vinduer i tilbygg, terrassedør i stue, sanitær, vannrør, varmtvannstank, yttertak i forbindelse med tilbygget, terrasse. Det ble også bygget garasje med bod på eiendommen i 2017.

Modernisert/Påkostet år

2006

Parkering

Gruset oppstillingsplass foran hovedinngang og garasje.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

8917923

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

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.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 19 511

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt 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

Eiendomsskatt

Kr 2 364

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2364,- 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 sekundær

Kr 325 993

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.

Det betales kr 500,- årlig til veilaget og kr 2 680,- årlig til Nordbygda hyttelag.

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 1, bruksnummer 8, festenummer 23 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:

4030/1/8/23:

11.06.1997 - Dokumentnr: 1286 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 200

Festetida gjelder frå 01.04.73

Bestemmelser om regulering av leien

Føresegn om bruk

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 8 000

Bestemmelser om regulering av leien

11.06.1997 - Dokumentnr: 1286 - Forkjøpsrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:8

ved salg til andre enn ektemake eller etterkomare i rett

nedstigande line

04.06.1997 - Dokumentnr: 1218 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:1 Bnr:8

30.06.1997 - Dokumentnr: 1481 - Målebrev

Korrigerering av tidl. reg.brev

01.01.2020 - Dokumentnr: 154140 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0830 Gnr:1 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 604152 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3822 Gnr:1 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1997 - Dokumentnr: 1286 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:48

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:49

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:51

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:1 Bnr:55

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

Eiendommen har adkomst ved privat vei fra hovedvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Se kommuneplan for Nissedal kommune vedlagt prospekt.

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 boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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

1 800 000,- (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)

45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,00))

64 140,- (Omkostninger totalt)

1 864 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 140

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 dekningsalg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vilde Juvet Steinmoen

Eiendomsmegler MNEF
vilde.juvel.steinmoen@aktiv.no
Tlf: 411 81 331

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

Salgsoppgavedato
01.07.2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig 1 etasje og garasje
Kveldsmyrane 18
3854 Nissedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 04/06/2024

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 taksmenn. 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 analyse 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 Byggforskerien 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

Egenerklæringskjema 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/brukslitasje. * Strakstiltak 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:1, Bnr: 8 Fnr: 23
Hjemmelshaver:	Lillian Sæther og Malvin Samson Sæther
Tomt:	228,2. Festegrund. m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Flesjeodden og Kileberga hyttegrend i Nissedal kommune
Offentl. avg. pr. år:	kr 15 727,- årlig
Forsikringsforhold:	If forsikring
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Kun deler av loft kan inspiseres. Det er ingen inspeksjonsluke innvendig på hems. Ingen inspeksjonsluke innvendig eller utvendig på tilbygget soverom mot eldre utedo. Fritidsboligen er fundamentert med pilarer og trebjelkelag med stubbeloft mot grunn som har så lav høyde mot terreng at det kun kan inspiseres ved å kikke inn under.
Oppdragsgiver:	Malvin Samson Sæther
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift kr 8 000,-. Beliggende i Kveldsmyrane, Nissedal i Kviteseid kommune. Etablert område for frittliggende fritidsboliger. Tomten ligger nærme hovedvei. Tomten er flat, opparbeidet med noe plen. Gruset oppstilling foran hovedinngang og garasje. Vei helt frem til hyttevegg. Umiddelbar nærhet til turområder og friområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Fundamenter av pilarer ned på stedlig grunn. Pilarer av lettklinker og betongpilarer. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktrøtt av trebord, teknet med Planja takplater. Takkonstruksjonen er overbygget ved inngangsparti og overbygget ved utvendig bod/utedo. Takkonstruksjonen har vinkel på tilbygg. Terrasser på bakkenivå, fundamentert med lettklinkerblokker og betongpilarer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Fritidsboligen fremstår som bygget og tilbygget. Normalt vedlikeholdt. Det må påberegnes videre vedlikehold og påkostninger, slik som utvendig kledning vinduer, fullføring av hems mm. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk, uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen har vært i selgers eie siden 1997. Det betales kr 500,- årlig til veilag og kr 2 680,- årlig til Nordbygda hyttelag.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyder er fra 2,21 m til 2,37 m.

-Vindfang har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg. Røykvarsler i tak. Teglpippe med plassbygget åpen peis og vedovn.

-Stue nr 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv, lufteluke i yttervegg. Terrassedør. Loftsluke til hems.

-Bad/WC har panel i tak, plater med våtromstapet på vegger, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Avtrekksvifte. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekran.

-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe. Lufteluke i yttervegg, røykvarsler i tak.

-Soverom 2 har lakkert panel i tak, lakkert panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg.

-Soverom 3 har lakkert panel i tak, lakkert panel på vegger, lakkert furugulv. Lufteluke i yttervegg.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Sikringsskap. Boddør til det fri.

-Bod 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Bod 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Lufteluke i yttervegg.

-Utvendig bod/utedo har panel i tak, panel på vegger, tregulv. Eldre utedo ute av drift. Lager.

Listverk: Har malt listverk, glatte, profilerte taklister og hulkil-taklister. Glatte og profilerte gerikter, glatte og profilerte gulvlist.

Innerdører: Heltre, trefyllingsdører med tre speil, og slette finerdører. Deler av innerdører er malt. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk, noe manglende og uferdig listverk rundt tak i peis, i gulv ved stue der vannrør kommer opp. Uferdig listverk i bod 2. Innerdører er eldre innerdører med bruksmerker. Slitasje på terskler, innerdører bør justeres. Generelt bruksmerker og noe mer bruksmerker på lakkert furugulv. Nivåforskjeller på gulv fra både stue/kjøkken til stue 2, og tilbygget bad, soverom. Noe svak statikk i gulv ved kjøkken. Noe planavvik på gulv. Tak over kjøkken har noe heng. Det kommer opp vannrør fra gulv mot baderomsvegg. Vannrør er uisolert. I stue 2 er det loftsluke med tilgang til hems. Hems er ikke målbar, men har et gulvareal på 21 m². Takhøyde på 1,55 m, skråtak. Hems har panel i tak, panel på vegger, sponplategulv. Innlagt strøm og vindu i gavl, samt knekottluke til kaldt loft. Noe uferdig listverk på hems. På hems er det montert elektrisk musejager. Noe knirk i gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2006/2007. Det opplyses om følgende endringer etter opprinnelig byggeår:

-Kjøkkeninnredning.

-Tilbygg med bad/WC/vaskerom, 2006.

-Vinduer i tilbygg. Terrassedør i stue.

-Sanitær, vannrør og varmtvannstank, 2006.

-Yttertak i forbindelse med nye tilbygg.

-Garasje, 2017

-Terrasser.

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:	3 000 000,-	
- Fradrag:	1 374 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 626 000,-	1 626 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	298 000,-	
- Fradrag:	17 000,-	
=Teknisk verdi garasje:	281 000,-	281 000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 800 000,-

Låneverdi: *1 440 000,- (80%)*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er 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 17 476,-

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	98	5	0	49	89	9
SUM BYGNING	98	5	0	49	89	9
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje med bod	0	25	0	0	0	25
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: Vindfang, stue/kjøkken åpen løsning, stue nr 2, bad/WC, 3 stk soverom, mellomgang, 2 stk boder.

BRA-e:

Utvendig bod/utedo.

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. Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1973 og tilbygget to ganger i ca 2006/2007. Det foreligger ingen ferdigattest på verken opprinnelig fritidsbolig, tilbygg eller frittstående garasje. Fremlagte tegninger på fritidsboligen stemmer ikke med dagens planløsning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

På utvendig bod som er eldre utedo, er det mye maur på utside av eldre tømme Luke og på ytterveggen. Rundt sluk og under dusjkabinett på bad/WC/vaskerom er det mye muselort.

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, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektleder og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

04/06/2024

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur, pilarer med trebjelkelag mot grunn. Fundamentert på stedlig grunn av sand, stein og grus. Fritidsbolig fundamentert på pilarer av pilarer med lettklinker og betongpilarer ned på stedlig grunn. Uisolerte under pilarer. Terrasse fundamentert på bakkenivå av pilarer med lettklinker og betongpilarer, uisolert.

Merknader: Uisolerte pilarer på stedlig grunn. Noe skjevheter i pilarer. Noe understøttelse av treverk på pilarer under hytte. Tilgjengelighet på pilarer er vanskelig grunnet lav høyde mellom stubbeloft og grunn. Noe svak statikk i understøttelse, særlig ved kjøkken. Vedlikehold må påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med pilarer.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttmurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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 bindingsverk med statikk fra byggeår. Opprinnelig fritidsbolig fra 1973, tilbygg fra 2006/2007. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trepanel i gavler og trepanel i gesimskasse på gavler.

Merknader: Ingen luftet ytterkledning. Etterslep på utvendig vedlikehold. Sprekkdannelser på ytterkledning. Silikon på noen kledningsbord i overgang til tilbygg. Ytterkledning ligger nærme bakkenivå og er fuktutsatt. Noe værbitte ytterkledning og omramming rundt vinduer. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitmalte vinduer. Både kostmalte og fabrikkmalte vinduer. Vinduer fra forskjellige årstall, fra 1971-2007. Husmorvinduer, topphengslet vinduer. Vindu med doble glass. Dobbel, hvitmalt, fabrikkmalt terrassedør med glass fra 2007. En utvendig boddør i mellomgang fra 1999. Utvendig hoveddør med fiskebeinsmønster og glass. Den er kostmalt og har kodelås.

Merknader: Vinduer og terrassedør fra 2007 gis TG 1. Hoveddør gis TG 2. Resterende eldre vinduer og dører har bruksmerker, slitasjer, er værbitte utvendig og er utgått på levetid. Har sin funksjon hvis vedlikeholdes. Værbitte og flasser utvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon med statikk fra respektive byggeår. Plassbygget A-takkonstruksjon der det er hems, plassbygget takkonstruksjon med sperrer og understøttelser på tilbygg. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. Takkonstruksjonen er tilbygget i vinkel.

Merknader: Plassbygget takkonstruksjon med statikk fra byggeår. Vedlikeholdspunkt i tilbygget vinkel. Opprinnelig takkonstruksjon synlig inne på loft. Lufttilgang på takkonstruksjon der det er kaldt loft. Ingen lufttilgang i takkonstruksjon ved hems. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på vinkel over soverom. Ingen snøfangere på tak. Usikker statikk for snølast hvis snøfangere monteres. Synlig konstruksjon inne på loft er ikke fagmessig utført. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Ses også i sammenheng med pkt 4.2.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra perioden med tilbygg i perioden 2006-2007. Hvide sløyfer og lekter. Taktro inspiseres fra innsiden. Tekket med Planja takplater. Teglpipeline over tak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Ikke mulig å inspisere undertak, sløyfer og lekter fra utsiden da det er platetak. Inspiseres fra innsiden av loft. Ingen feietrinn. Ingen snøfangere på yttertak. Noe værbitte vindskibord. Vedlikeholdspunkt i enden av kilrenne.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag. Israftbeslag. Kilrenner. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Noe vridde og løse israftbeslag. Nedløp bør føres vekk fra piler. Det står vann i takrenner. Det regnet på befaringsdagen og vann renner over takrenner ved inngangsparti. Vedlikehold og ettersyn må påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilerings/lufting av yttertaket.

Kaldt loft over deler av opprinnelig fritidsbolig og tilbygg. Tilgang via lofts Luke i stue 2 til knekott Luke på hems. På loftet kommer du inn på opprinnelig yttertak. Kan inspisere deler av yttertaket. Synlig teglpipeline på loft. Innlagt strøm/stikkontakt. Den delen av loftet som har eldre yttertak kan brukes som lager. Ingen målbare arealer. På loft kan man inspisere takkonstruksjon og taktro. Kaldt loft har lufttilgang fra raft og det er lufteventil i gavlvegg.

Merknader: Noe ymse isolering på loft, noe uferdig mot innredet hems. Muselort. Ingen lufttilgang synlig fra loft til tak over innredet hems. Lufttilgang på yttertak over hems er tettet med isolasjon. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Totalt terrasseareal ca 49 m², hvorav overbygget areal er ca 10 m². Terrasse på bakkenivå ved hovedinngang. Terrassebord av impregnert tre og rekkverk av tre. 5 m² overbygget. Terrasse fundamentert på betong og lettklinkerpilarer ved inngang til bod/Utedo impregnerte trebord og rekkverk av tre. Overbygget 5 m². Terrasse på bakkenivå, tilgang fra ett-trinns trapp utvendig og terrassedør i stue. Manuell markise. Terrassegulv av Royalimpregnert. Rillet terrassebord. Rekkverk av tre.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Noe skjevheter på rekkverk. Overflatebehandling flasser. Skjevheter i overbygget tak ved bod/utedo. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Terrassebord ligger mot ytterkledning som blir fuktutsatt.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipeline fra byggeår. Plassbygget, åpen peis fundamentert under hytte. Pipe over tak med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår. Noe små riss i nedre kant av plassbygget peis. Ingen feietrinn på tak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Trebjelkelag mot grunn har noe svak statikk. Nivåforskjeller, planavvik, knirk og noe svak statikk særlig ved kjøkken. Noe fuktutsatt da stubbeloft ligger nærme grunn. Registrert muselort inne på bad på befaringsdagen som kan tyde på utett stubbeloft.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 2 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Panel i tak, plater på vegger med våtromstapet. Avtrekksvifte. Vegghengt varmtvannstank. Opplegg for vaskemaskin. Stoppekran. Bryter til varmekabel for vannrør. Åpen rørføring av kobber. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med hvit høyglans overflate. Underskap, ett høyskap, overskap med speil og lys. Heldekkende servant.

Merknader: Våtrom fra 2007, ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom har sin funksjon med dusjkabinett. Noe skrukker i tapet på innerhjørne, noe åpne skjøter i tapet.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 ikke 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/WC/vaskerom - Overflate gulv. Våtrom fra 2007. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Våtrommet har to dører. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2007 er ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, ingen oppkant på terskler, ingen luftet dørterskler. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 7 mm. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Noe flekker og misfarging av fuger. Mye muselort under dusjkabinett rundt sluk og mot yttervegg.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Membranløsning fra 2007. Våtromstapet på vegger og smøremembran på gulv. Ikke boret fra tilstøtende rom. Rommet har åpen, synlig rørføring med dusjkabinett som ligger mot yttervegg.

Merknader: Membranløsning fra 2007, usikker membranløsning. Ingen mansjetter på gjennomføring i vegg ved vask. Åpen rørføring av kobberør. Gjennomføring i vegg og avløp og vannrør gjennomført i gulv. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Noe synlig dampspærre bak sponplate. Ingen oppbrett ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning av lasert heltre. Kjøkkeninnredning i U-form, åpen løsning mot stue. Peis og pipe danner vegg mot kjøkkeninnredning. Overskap til tak. Profilerte fronter på overskap, underskap og skuffer. Barløsning mot spisegruppe i stue. Benkeplate av oljet eik med nedfelt stålkum. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer. Mikro, kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Merknader: Selve kjøkkeninnredningen har fin funksjon. Noe bruksmerker på benkeplate. Skjevheter og knirk på kjøkkengulv. Planavvik på kjøkkengulv. Svak statikk på kjøkkengulv.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Fritidsboligen har innredet hems som ikke har målbart areal, grunnet takhøyde på 1,55 m og skråtak. Hemsen har tilgang fra loftsluke i stue 2. Gulvareal på 21 m². Innlagt strøm. Vindu i gavlveggen og knekottluke til kaldt loft.

Merknader: Montert elektrisk musejager på hems. Noe uferdig gulv, listverk og noe uferdig elektrisk.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Saniter fra 2006. Åpne vannrør av kobber på bad. Vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra ca 2006. Stoppekran på bad. Vegghengt varmtvannsbereder på bad. Gulvmontert wc på bad.

Merknader: Avløpsrør under hytte utilgjengelige for inspeksjon. Vannrør som kommer opp av gulv synlig inne i stue mot bad, er uisolert. Ingen stakeluke. Noe lukt fra kloakk på befaringsdagen som kan skyldes tørre sluk. Vann avslått på befaringsdagen. Hovedkran slått på og slått av for test på befaringsdagen.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Vegghengt varmtvannsbereder fra 2006. Lekkagesikret ved at den er plassert på vegg med våtromstapet over gulv med flis og sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder uten fast el-tilkobling. Stikkontakt.

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.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteluker i yttervegger og avtrekk fra bad og kjøkken.

Merknader: 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert wc på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittliggende garasje, ferdig i 2017, fundamentert med plate på mark og plasstøpt ringmur. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og liggende trekledning i gavl. Panelbord med spalte i gesimskasser på gavl. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte takstoler. Taktro av trebord, tekket med Planja takplater. En elektrisk leddport. En boddør med glass og fiskebeinsmønster. Fire stk åpningsvinduer med lufteventiler i vinduer. Innlagt strøm. Todelt innvendig, garasjedel og bod-del. Bod-delen er isolert og innredet med panel i tak, panel på vegger. Liten lagringshems over bod med tilgang fra garasjedel.

Merknader: Garasje som bygget. Noe etterslep på utvendig vedlikehold av ytterkledning. Noe uferdig innvendig i bod. Noe røffe overflater på betonggulv. Ytterdør i garasje er værbit utvendig. Garasjeggulv på utsiden av port har ingen fall. Vann kan renne inn i garasje. Garasjetaket av glatte stålplater har ingen snøfangere.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 27.05.2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1973/1990/2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 ikke 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang. Siste tilsyn i Mai 2024 med bemerkninger. Rapport fra Telemark Nett med 7 punkter som må utbedres.

Merknader: Punkter med krav om utbedring. Elektrofirma er bestilt til utbedring. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1973 eller garasje fra 2017. Registrert tilbygg i 2006 og 2007. Ingen ferdigattest. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarng av fritidsboligen.

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.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 12.1
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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. 25.000. - og 50.000.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom 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.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240028	
Selger 1 navn	
Samson Malvin Sæther	
Gateadresse	
Kveldsmyrane 18	
Poststed	Postnr
NISSEDAL	3854
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	97
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF forsikring
Polise/avtalenr.	8917923

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SMS

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Oppstod en lekkasje/sprekk i rør pga. frostskafer i vinter. Hovedstengekran for vann var avstengt, så kun det vannet som stod i rørene lakk ut. Det er utbedret, og ingen synlige vannskader.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Rørlegger.
Arbeid utført av: Karl T Hansen & Sønn Arvid Hansen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rørlegger
Arbeid utført av: Karl T Hansen & Sønn Arvid Hansen
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 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: Har sett tegn på at det har vært mus inne i hytta. Har også vært noe maur.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arbeid i 2021
Arbeid utført av: Vrådal Elektro AS.
Filer:
[2Risikov_og_Sluttkont.-_Enkel_Service_Lav_risiko_\(Div_i_hytte_ny_garasje\).pdf](#)
[1Samsvarserklæring_\(Div_arbeid_i_hytte_og_opplegg_av_nytt_til_garasje.\).pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: SMS

2

Document reference: 1308240028

Document reference: 1308240028

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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: 1308240028

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigende 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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: 1308240028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Samson Malvin Sæther	e17d2ec2003299d7090a9b 4e2da18ebc31780b1c	27.05.2024 09:21:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240028

- 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>



Attestert kopi av dok.nr. 1997/1286/34
Uthentet 2024-06-24 09:43

Side 5 av 8

FESTEKONTRAKT

Eigar Olav Nordal Adr. 3854 Nærdal
Festar Samson Sæther SKICN.
Mellem ovanstående eigar og festar er det i dag inngått tyngjande kontrakt:

1. Tomta.

Festaren leiger ei hyttetomt på eigaren sin eigedom Flestedalen
g.nr. 1 b.nr. 8 i Nissedal herad.
Tomta er avmerkt i terrenget med Påle med nr. 27
slik som vist på vedlagde kartskisse

(Eller: Tomta er avgrensa slik som vist på vedlagde kartskisse).
I sistnemde høve kan det bli turvande å sløyfe første avsnitt under punkt 8.

2. Festetid og festeavgift.

Leigeavtale gjeld for 40 år, rekna frå April 1997.
Er hytta i god stand, skal festaren ha rett til å få nye oppatt kontrakta for ein tidsbolk av 10 år, om ikkje eigaren vil løyse inn hytta. Kan ikkje partane bli samde om innløysingssummen, vert denne fastsett av ei takstnemnd på 3 medlemmer oppnemnt av lensmannen i Nissedal.

Kostnaden med taksten ber eigar og leigar med kvar sin halvpart.
Etter ei samla leigetid på 40 år har eigaren rett til å krevje hytta fjerna og tomta ryddigjort på leigaren sin kostnad. Skal tomta framleis vere festetomt for hytte, har hytteeigaren første rett til å få nye oppatt feste for 10 år om gongen.

Festeavgifta er kr. 1200 pr. år, og forefell til betaling første gong 1/4 1997
og skal seinare betalast sjølvminnt forskotsvis kvart år innan April.
Eigaren kan krevje den årlege leiga regulert kvart 10 ande år, og då i samsvar med gjengs leige for tilsvarande hyttetomter i nærleiken, med regulerbar leige.

3. Bygging på tomta.

Festaren kan berre føre opp 1 bygning på tomta
Denne skal reisast såleis på tomta at avsett merke i marka fell innafor hustomta. Hytta skal byggjast i 1 høg og i forsvarleg standard reint bygningsmessig. Festaren må syte for at eigaren blir kjend med og får høve til å godkjenne planane for utforminga av hytta. Ved val av farge på hytta skal ein halde seg undan fargar som står i kontrast med natur og lendet rundt hytta. Det er ikkje tillatt å setje opp gjerde rundt hytte utan samtykke av eigaren.

4. Renovasjon.

Det må berre nyttast ~~utleaset~~ *Utledo godkjent av helsemynd.*
Utslepp av avfallsvatn må i tilfelle gjerast på måtar som eigaren og helsemynd kan godkjenne. Aanna avfall må brennast og rester gravast ned på nærare tilvist stad.
Festaren er pliktig til å delta i renovasjonsordning bygd på bortkjøring av avfall og kloakk med høvemessig deling av utgiftene

5. Veggband.

Festet gir rett til rimeleg tilgjenge til fots over eigaren sin eigedom, men festaren kan ikkje utan samtykke av eigaren lage seg nye vegar.
Kostar eigaren bil- eller traktorveg som festaren vil nytte, kan eigaren krevje at festaren tar sin del av utgiftene eller betalar årleg leige.

6. Hogst, vedlh. av hus, jakt, fiske, beite.

Eigaren disponerar alle trea på tomta, men skal ta omsyn til at området vert nytta til hyttetomter ved hogst av skogen. Moglege skilsspørsmål om kva tre som skal sparast skal avgjerast av heradsskogmesteren. Vedrett er ikkje med i festet. Festaren må ikkje utan samtykke av eigaren ta på med grunnarbeid på tomta, og så vel under bygginga som seinare skal det haldast ryddig. Ein føreset forsvarleg vedlikehald av husa, også når det gjeld måling.

Vasskjelder skal nyttast omsorgsfullt til sams bate for dei som har hytter i området. Festaren har fortrinsrett til vasskjelde som ikkje ligg over 20 m frå hytta, men kan ikkje legge vassledningar utan samtykke av eigaren.
Festet gir ikkje rett til jakt eller fiske på eigedomen til eigaren. Beiteretten i området blir ikkje endra, og eigaren tar ikkje ansvar for skade valda av beitedyr.

7. Festaren har ikkje rett til å drive forretningsverksemd på tomta, så som varesal, herbyrgeverksemd eller liknande. Hytta kan berre leigast bort inn til 4 veker kvart kalenderår.

8. Ved utparselering av tomter i nabolaget skal det sikrast 50 m frå nærverande hytte mot bygg som ikkje er avmerkt på vedlagde kartskisse. For bygging inn til 200 m frå nærverande hytte skal eigaren ta med hefte som er nemnde under punkt 3, 4 og 6.
Eigaren kan berre vike frå dette mot samtykke av leigaren eller ved å betale for den skade festaren derved lid. Festaren kan likevel ikkje setje seg i mot eller krevje skadebot for nye felles anegg i området, så som vegar, parkeringsplassar, kraftledningar, tømmeplassar for avfall m.m., med mindre desse i serleg mon valdar skade for den tomta han har hytta på.

Statsaut. elendomsregler
takstmann MNTF

Kjetil Thorsen

9. Ved overdraging av feste med hus til andre enn til ektemake eller etterkomare i rett nedstigande line har grunneigaren etter eige val forkjøpsrett eller rett til å løyse inn hytta etter takst av ei nemnd som er nemnt under punkt 3. Grunneigaren må seie i frå innan 3 veker etter han har fått varsel i rec. brev om han vil nytta seg av forkjøps- eller innløysingsretten.

10. Reglar ved mishald av kontrakta.

Som mishald av kontrakta blir rekna at festaren ikkje betalar festeavgifta til rett tid, eller seinast 1 mnd. etter at han har fått skriftleg varsel om det.
Vidare kan det og reknast som mishald at festaren ikkje oppfyller vilkåra under punkt 3, 4 og 6 på fullgod måte. Eigaren kan halde festaren økonomisk ansvarleg om han ser seg nøydd til sjølv å fremje turvande tiltak så vilkåra etter desse punkta kan bli oppfylte.
Uteståande krav kan eigaren rekne seg 6 % rente p.a. for. Grunneigaren har første prioritets panterett i festet og påståande hus for inntil 3 års festeavgift + renter og kostnader etter andre leden,

med rett til utan søksmål å få hytta selt ved tvangsauksjon, eller hytta fjerna, tomta ryddigjort og festet oppheva. Festaren kan krevje at eigaren fell frå denne panteretten ved å stille bankgaranti eller anna fullgod trygd for tilsvarande sum.
Før grunneigaren går til heving av kontrakta, riving av hytta, eller tvangsauksjon, skal han i rec. brev varsle panthavarane med tinglyst pant etter grunnboka. Desse kan avverge reaksjonen ved innan 1 måned frå varsel er gitt å betale den skuldige summen + renter og andre kostnader.

11. Festekontrakta kan tinglyst som hefte på hovudeigedomen. Omkostningar med konsesjon, tinglysing og stimpling ber festaren.

12. Kontrakta vert utferda i 2 døme, av desse får festaren og eigaren kvart sitt.

Nissedal 18.3.1997
Ag. Nordbø
Eigar

Lillian Sæther
Festar

Underskrivne vitnar at denne kontrakta er underskriven av eigar og av festar, og at dei begge er over 21 år.

Ellen Mari Nordbø

Lillian Sæther

Kjetil Thorsen

Statsaut. elendomsregler
takstmann MNTF

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 leggjast 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 leggjast til grunn.

Retningsline T-1442 (om støy) skal leggjast 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 raudlistearter 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 beiring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

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

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

Plankrav

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld fradeling 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 offentlig veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

Energibruk og klimagassutslepp

Ved nyetableringar og utvidingar av næringsbygg, bygg for tenesteyting og bustadområde, skal det vurderast korleis lågt energiforbruk og lågt klimagassutslepp kan oppnåast. Det bør samtidig leggjast 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 føresegnar som omfattar:

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

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

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

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

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

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

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegnar 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 Tjønefoss st:	hytteanlegg.
BFT 7 Drangstjønn:	hytteanlegg.
BFT 8 Sandnes:	caravanplass
BFT 9 Søftestad:	campingplass og hytteanlegg
BFT10 Haugsjåsund	campingplass og hytteanlegg

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

Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og 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 ferdsl, med unnatak for ferdsl 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 årvis vassføring skal sikre eller oppretthalde kantvegetasjonen i sona, jf. PBL § 11-11 nr. 5.

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

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

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

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

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

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

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

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknytning til støyalar (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.
- Fasadekledding 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 allment 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 nedbørsfelt i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla. Omsynet til villreinen og villreinenens leveområde skal vege tyngst i all arealforvaltning i sone H560_1.

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

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

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

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

Sikring av mineralressursar (grusførekostar) (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.

Omsynssone detaljeringsone (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	Nygdard	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	Vehustjønnna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane, rest felt 1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	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 kompenserte tiltak, radonspærre etc.

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

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

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

Alle nybygg skal lokalisert 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 ein-skilde bygg.)

Generelt.

- Hyttebygging skal lokalisert 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 utmarksnæringer), 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 bygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområde.

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

Utforming, materialbruk og farge.

- Det skal leggst stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og bygging 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 samheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
- Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.

- Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg.

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

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

Natur- og miljøomsyn.

- Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
- Hyttebygga bør ikkje 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 tilknytning til fritidsbustader innanfor planområdet.
- Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
- All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
- Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg 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 først opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m².
- Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme).
- Hytter kan ha 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 tilknytning til buområde.

Jordvern

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

Kulturlandskap/kulturminne

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

Rekreasjons- og friluftsområde

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

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

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

Massetak

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

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

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

Innhaldet

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksending 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 avløpsløysing 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 byggtkniske 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 bruksending. 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 oppfyllest, skal mellombels dispensasjon for bruksending 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 Kyrkkjebygdeheia, Gautefallheia, Solheia/Utsjø og andre høgstandardfelt på Haugstøyl/Felle/Skåli blir sett på som mindre egna for fast busetjing. Dette er mest grunngjeve med lang veg utan skuleskyssordning i dag. I desse felta må søknader om bruksending frå fritidsbustad til heilårsbustad få ei individuell behandling, og der saka blir avgjort politisk.

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	FLESKJEDALEN PEL 27	Beregnet areal	228.2
Etablert dato	20.05.1997	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Registreringsbrev (2)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.førr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/8, 1/8/1, 1/8/2, 1/8/4, 1/8/5, 1/8/6, 1/8/7, 1/8/8, 1/8/9, 1/8/10, 1/8/11, 1/8/12, 1/8/13, 1/8/14, 1/8/15, 1/8/16, 1/8/17, 1/8/18, 1/8/19, 1/8/20, 1/8/21, 1/8/22, 1/8/23, 1/8/24, 1/8/25, 1/8/26, 1/8/27, 1/8/29, 1/8/30, 1/8/31, 1/8/32, 1/8/33, 1/8/34, 1/8/35, 1/8/36, 1/8/37, 1/8/38, 1/8/39, 1/8/40, 1/8/41, 1/8/42, 1/8/43, 1/8/44, 1/8/45, 1/8/46, 1/8/47
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/8, 1/8/1, 1/8/2, 1/8/4, 1/8/5, 1/8/6, 1/8/7, 1/8/8, 1/8/9, 1/8/10, 1/8/11, 1/8/12, 1/8/13, 1/8/14, 1/8/15, 1/8/16, 1/8/17, 1/8/18, 1/8/19, 1/8/20, 1/8/21, 1/8/22, 1/8/23, 1/8/24, 1/8/25, 1/8/26, 1/8/27, 1/8/29, 1/8/30, 1/8/31, 1/8/32, 1/8/33, 1/8/34, 1/8/35, 1/8/36, 1/8/37, 1/8/38, 1/8/39, 1/8/40, 1/8/41, 1/8/42, 1/8/43, 1/8/44, 1/8/45, 1/8/46, 1/8/47
Etablering av feste Etablering av feste	20.05.1997			1/8, 1/8/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563569	471063	0	Ja	228.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆTHER LILLIAN F131137*****	Fester (F) 1/2		Død (D)
SÆTHER SAMSON MALVIN F270135*****	Fester (F) 1/2	BIRGITTES GATE 48 3730 SKIEN	Bosatt (B)
NORDBØ BJØRN GUNNAR F030667*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDBYGDVEGEN 145 3854 NISSEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kveldsmyrane 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3854 NISSEDAL	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	101 Nordre Nissedal	Tettsted	
Valgkrets	1 NORDBYGDA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166245656		Fritidsbygg(hytersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	166245656	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.10.2006
3	166245656	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	03.10.2007

1: Bygning 166245656: Fritidsbygg(hytersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	108
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kveldsmyrane 18	H0101	1/8/23	108	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	108	108	0	0	0

2: Bygningsendring 166245656-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.10.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.07.2006	26.10.2006

Igangsettingstillatelse	12.07.2006	26.10.2006
Tatt i bruk	12.10.2006	26.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kveldsmyrane 18	-	1/8/23	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

3: Bygningsendring 166245656-2: Tilbygg, Tatt i bruk 03.10.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.2007	17.07.2007
Igangsettingstillatelse	03.07.2007	17.07.2007
Tatt i bruk	03.10.2007	17.07.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/8/23	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0



Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 21.05.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	8	Festenr.	23	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsmyrane 18, 3854 NISSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 181 000,00 kr
Skatt	2 364,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

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: 21.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	8	Festenr.	23	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsmyrane 18, 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
Avløp	5 040,68 kr
Eiendomsskatt	2 364,18 kr
Feiing	487,52 kr
Renovasjon	3 992,52 kr
Vann	3 841,84 kr
Sum	15 726,74 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	256,25 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	3 287,50 kr	1/1	0 %	3 287,50 kr	821,88 kr
Abonnementsgebyr vatn F	1 stk	6 250,00 kr	1/1	0 %	6 250,00 kr	1 562,50 kr
Målt vassmengde	1 m3	20,63 kr	1/1	0 %	20,63 kr	20,63 kr
Fakturert vatn forrige år	-9 m3	20,63 kr	1/1	0 %	-185,60 kr	-185,60 kr
Forskot vatn	1 m3	22,50 kr	1/1	0 %	22,50 kr	5,63 kr
Abonnementsgebyr avløp F	1 stk	6 500,00 kr	1/1	0 %	6 500,00 kr	1 625,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt avløpsmengde	1 m3	21,88 kr	1/1	0 %	21,88 kr	21,88 kr
Fakturert avløp forrige år	-9 m3	21,88 kr	1/1	0 %	-196,90 kr	-196,90 kr
Forskot avløp	1 m3	26,25 kr	1/1	0 %	26,25 kr	6,56 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	826700 prom	2,86 kr	1/1	0 %	2 364,00 kr	591,00 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	375,00 kr	1/1	0 %	375,00 kr	93,75 kr
					Sum	19 510,26 kr
						4 622,58 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Treungvegen 398, 3855 Treungen
Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 22.05.2024

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkings- og opplysningsplikt Kjelde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	8	Festenr.	23	Seksjonsnr.	
Adresse:	Kveldsmyrane 18								

Kommentar:

Kommunale avgifter t.o.m. mars 2024 er betalt.



Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 21.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	8	Festenr.	23	Seksjonsnr.	
Adresse	Kveldsmyrane 18, 3854 NISSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
20056230	120	16.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.

Risikov. og Sluttkont.- Enkel Service Lav risiko

Div i hytte, ny garasje



Firma	
Firma/Navn:	Vrådal Elektro AS
Kontaktperson:	Tor Arne Mælen
Adresse:	Tiurvegen 2
Postnummer:	3853
Sted:	Vrådal
Telefon:	350 56 350
Epost:	post@vradalelektro.no

Ordre	
Ordrenummer:	13920
Kontaktperson:	Samson Sæter

Tegnforklaring	
<input checked="" type="checkbox"/> = Ja	<input type="checkbox"/> = Nei
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> = Ikke aktuelt

Risikovurdering	/Kommentar
Er kunde informert om konsekvens av valgt teknisk løsning?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan arbeidet utføres på spenningsløst anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er anlegget frakoblet, målt og sikret mot innkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>
Skal arbeidet utføres i høyder som omfattes av eget regelverk(Arbeider i høyden)?	<input type="checkbox"/>
Inneholder arbeidet varmearbeider?	<input type="checkbox"/>
Har du benyttet verneutstyr som er nødvendig for arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/>

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	11503
Firma/Navn:	Samson Sæter
Kontaktperson:	
Adresse:	Gittersgate 38 skien.
Postnummer:	3730
Sted:	Skien
Telefon:	41336520
Epost:	

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Samson sæter
Adresse:	Gittersgate 38 skien.
Postnummer:	3730
Sted:	Skien

Sluttkontroll	Kommentar
Kontinuitetsmåling på beskyttelsesleder og utjevning?(Ohm)	
Isolasjonsmåling?(MOhm)	999
Er ik2pol min målt ytterst i kretsen, og funnet lavere enn vernets i5 verdi?	<input type="checkbox"/>
Utløserstrøm for jordfeilbryter?(mA)	30
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er utstyr montert ihht produsentens anbefalinger?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er nødvendig merking av utstyret utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er arbeidet utført etter gjeldende forskrifter/normer?	NEK 400:2018
Er oppdraget utført ihht kundens bestilling?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er kunden informert om bruk og virkemåte, samt overlevert FDV på nytt utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Har du oppdatert kursfortegnelsen?	<input checked="" type="checkbox"/>
Er frakoblet utstyr tilkoblet igjen? (Kjøleskap, fryser etc)	<input checked="" type="checkbox"/>
Er måler i orden? (Brytt plombe?)	<input checked="" type="checkbox"/>

Montør	
Fornavn:	
Etternavn:	Aanund Nordbø
Dato:	03.01.2021
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Samson Sæter
Dato:	
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Vrådal Elektro AS	Firma/Navn:	Samson Sæter
Kontaktperson:	Tor Arne Mælen	Kontaktperson:	
Adresse:	Tiurvegen 2	Adresse:	Gittersgate 38 skien.
Postnr/Sted:	3853 Vrådal	Postnr/Sted:	3730 Skien
Telefon:	350 56 350	Telefon/Mobil:	41336520
E-post:	post@vradalelektro.no	E-post:	
Organisasjonsnr.:		Kundenummer:	11503
Elvirksomhets-ID:			

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Samson sæter		
Adresse:	Kveldsmyrane 18		
Postnr/Sted	3854 NISSEDAL	Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
13920	25.05.2020	03.01.2021

Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Hytter
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2018
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Montere varmeovn på bad. Opplegg av strøm på 2 stk soverom, fiks av strøm på rom som blir pusset opp. Feilsøke utelampe. Opplegg av strøm til garasje, stikk og lys i 2 soner i garasje, utelamper.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Aanund Nordbø
Dato:	03.01.2021
Signatur:	

Kommune	styre, råd, m.v.	Møtested	Møte dato
NISSEDAL	BYGNINGSRÅD	TREUNGEN	9.4.73 kl 1600
Sak nr. 39/73			
SØKNAD FRÅ SIGBJØRN KALLEVIG, SKIEN OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE PÅ TOMT NR. 27 IELG. GODKJENT DISPOSISJONSPLAN FOR FLESKJEDALEN-KVELDSMYRANE, GNR. 1 BNR. 8, EIGAR AANUND NORDBØ, NISSEDAL:			
FRAMLAGT: Søknad dat. 26.3.73. 2 sett teikningar M=1:50			
MERKNADER: Teikningane viser: Areal: 46 m2 Rom: 3 soverom, stoge m/kjøkkenkrok, vaskerom og privetrom. Takvinkel: under 22°. Murhøyde: under 30 cm. Ildsted: Frittstående peis.			
Disp.planen er godkjent av Fylkesmannen. Vegane inn i området er ferdigbygde. Parkeringsplassen ved riksvegen (mellom tomt 21 og 27) er ikkje bygd, men då alle tidlegare bygde hytter har sikra seg egne parkeringsplasser inne i feltet, hastar det ikkje med fellesplassen nede ved riksvegen. Det skal settast opp 2 renovasjonsboder. Desse er endå ikkje bygde.			
FRAMLEGG TIL VEDTAK: Dei framlagte teikningane vert godkjent og byggetillatelse vert gjeve på desse vilkår:			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hytta plasserast i marka av komm.ing. 2. Bygget settast opp i samsvar med bygningslov, byggeforskrifter, "Reglar for hyttebygging i Nissedal kommune", og reguleringsbestemmelsene i disp.planen. 3. Sjøppel og avfall skal bringast til samlebod og mot avgift kjørast bort av kommunal renovatør. Det vert ikkje høve til å grave ned søppel inne i området. 4. Som privet skal nyttast do av typen "Nissedoen" eller privet med liknande effekt. 5. Helserådet si godkjenning. 6. Konesjonssøknad må innvilgast. 			
VEDTAK: 			
Sign.	Utskrift sendt til:		
	Sigbjørn Kallevig, Schaaningsgt. 59, Skien Aanund Nordbø, Nissedal Helserådet		



Nissedal kommune
Interkommunalt plankontor

Samson Sæther,
Øvre Damsted 9,
3740 SKIEN

MELDING OM VEDTAK

Dykkar ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
07/00772-3 01/08/023-N L42 02.07.2007
Bjørn Vidar Storkås, 35 04 84 31
bjorn.storkas@nissedal.kommune.no

Melding om tiltak på gnr. 1. bnr. 8, festnr. 23, tomt 27 i Fleskjedalen - godkjent.

Dykkar melding om arbeide i hh til Pbl § 86 a, som gjeld tilbygg til hytte på gnr. 1/8/23, tomt 27 i Fleskjedalen hyttefelt, vert med dette godkjent.

Det er ein føresetnad at alt arbeide vert utført etter lovar og forskrifter. Godkjenninga er gitt på grunnlag av fylgjande dokument:


- Melding om arbeide motteke 18.06.07
- Teikningar i målestokk 1:100, udatert
- Positivt nabovarsel
- Situasjonsskart

Gebyr for handsaminga er kr. 1.000,-. Faktura vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnar du vil anføre for klaga. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgje når denne meldinga kom fram

Venleg helsing


Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Kopi:

Postadresse: 3855 Treungen
E-mail: info@nissedal.kommune.no

Telefon: 35 04 84 00
Telefaks: 35 04 84 10

Bankgiro: 2714 07 00016
Org.nr: 964 964 343



Nissedal kommune - Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Samson Sæther

Øvre Damsted 9
3740 SKIEN

MELDING OM VEDTAK

Dykkar ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
06/00839-2 Gunn Elisabeth Strand, 35.04.84.39 01/008/023-N L4 11.07.2006
gunn.strand@nissedal.kommune.no

Melding om tiltak på gnr.1 bnr.8 frnr.23 i Nissedal kommune - melding godkjent

Dykkar melding om tiltak i hh til Pbl § 86 a, som gjeld tilbygg til fritidsbustad på gnr.1 bnr.8 frnr.18 i Fleskjedalen i Nissedal kommune, blir med dette godkjent.

Det er ein føresetnad at alt arbeid blir utført etter lovar og forskrifter. Godkjenninga er gitt på grunnlag av fylgjande dokument:

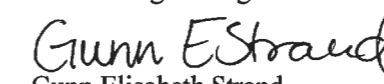
- Melding om tiltak motteke 07.07.06.
- Teikningar i målestokk 1:100, datert 14.04.06.
- Nabovarsel datert 10.04.06.
- Situasjonsplan.

Gebyr for behandlinga er kr. 1.000,-. Faktura vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnar du vil anføre for klaga. Dersom du klager så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgje når denne meldinga kom fram.

Med venleg helsing


Gunn Elisabeth Strand
Førstesekretær

Kopi:

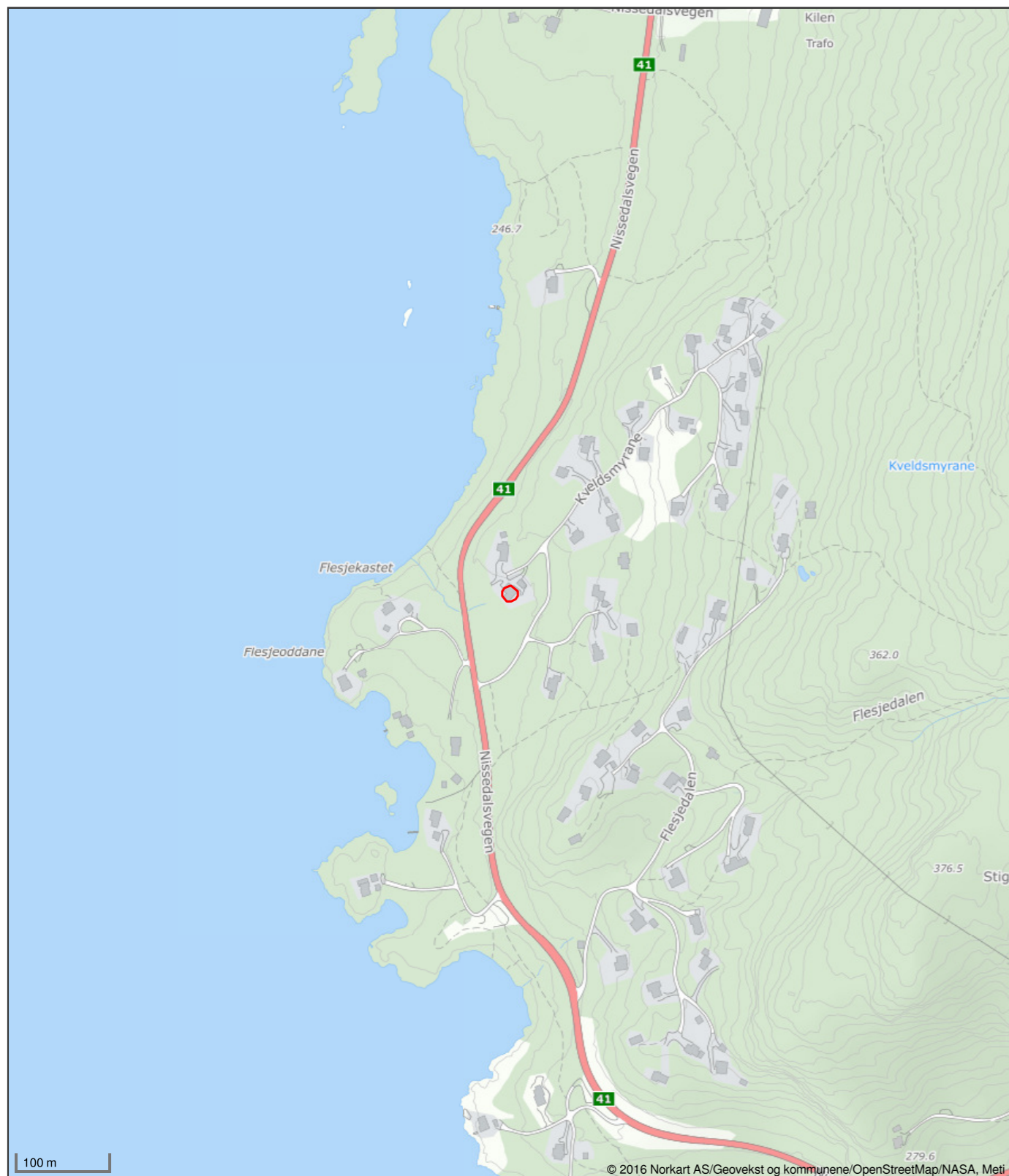
- Utg.skriv
- Saksmappa

Postadresse: 3855 Treungen
E-mail: info@nissedal.kommune.no

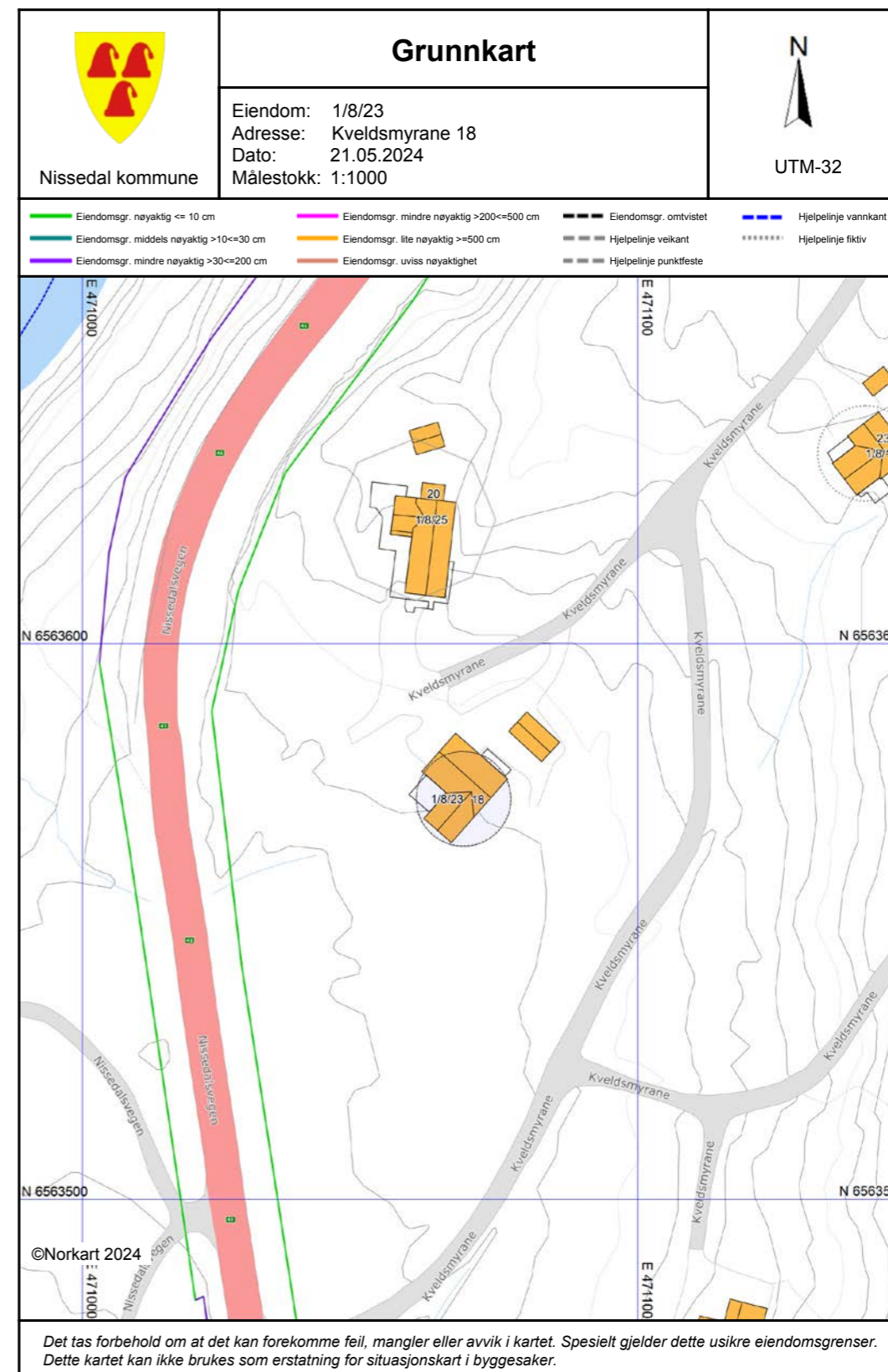
Telefon: 35 04 84 00
Telefaks: 35 04 84 10

Bankgiro: 2714 07 00016
Org.nr: 964 964 343

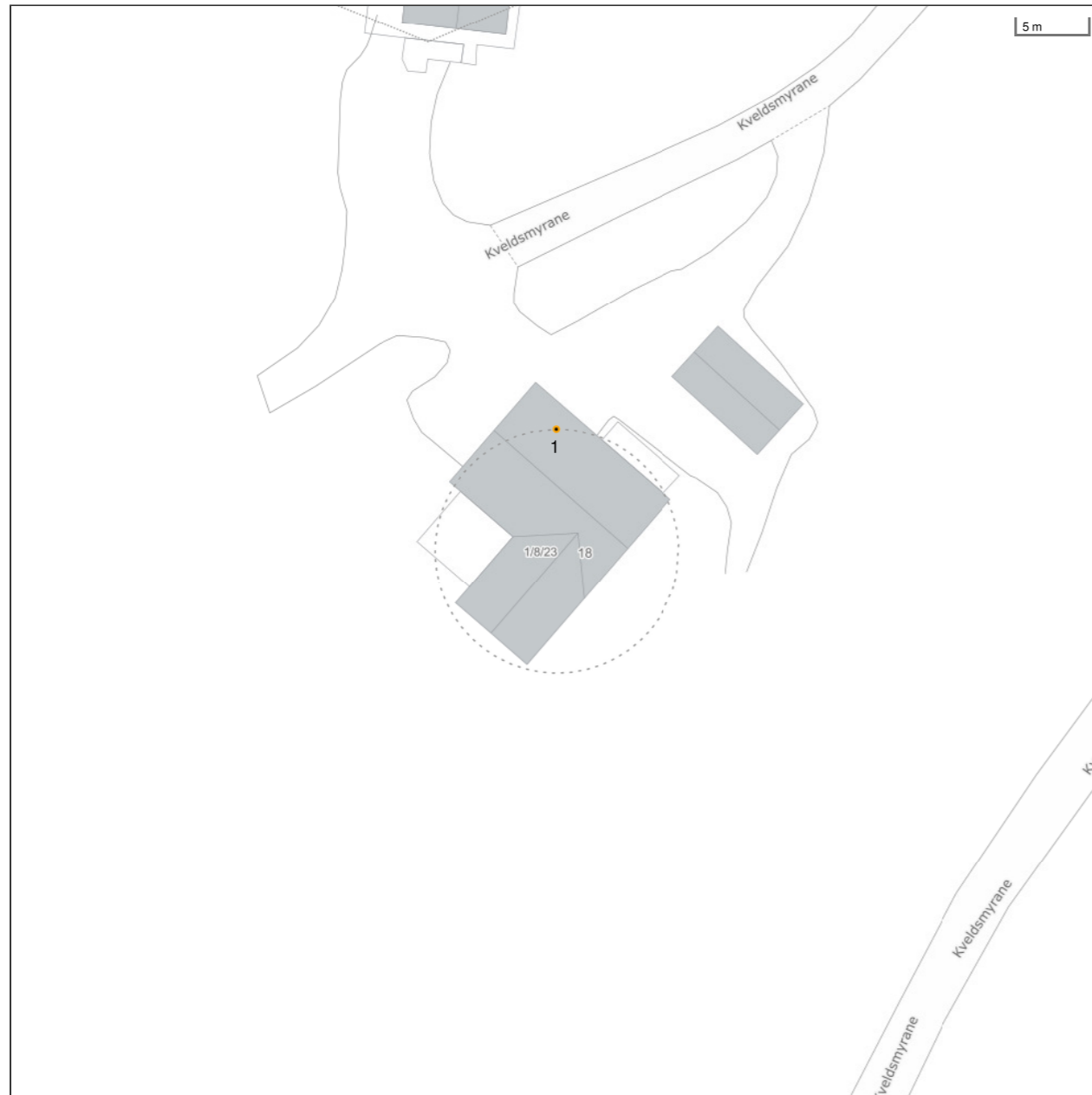
Oversiktskart for eiendom 4030 - 1/8/23/



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 - 1/8/23/



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.

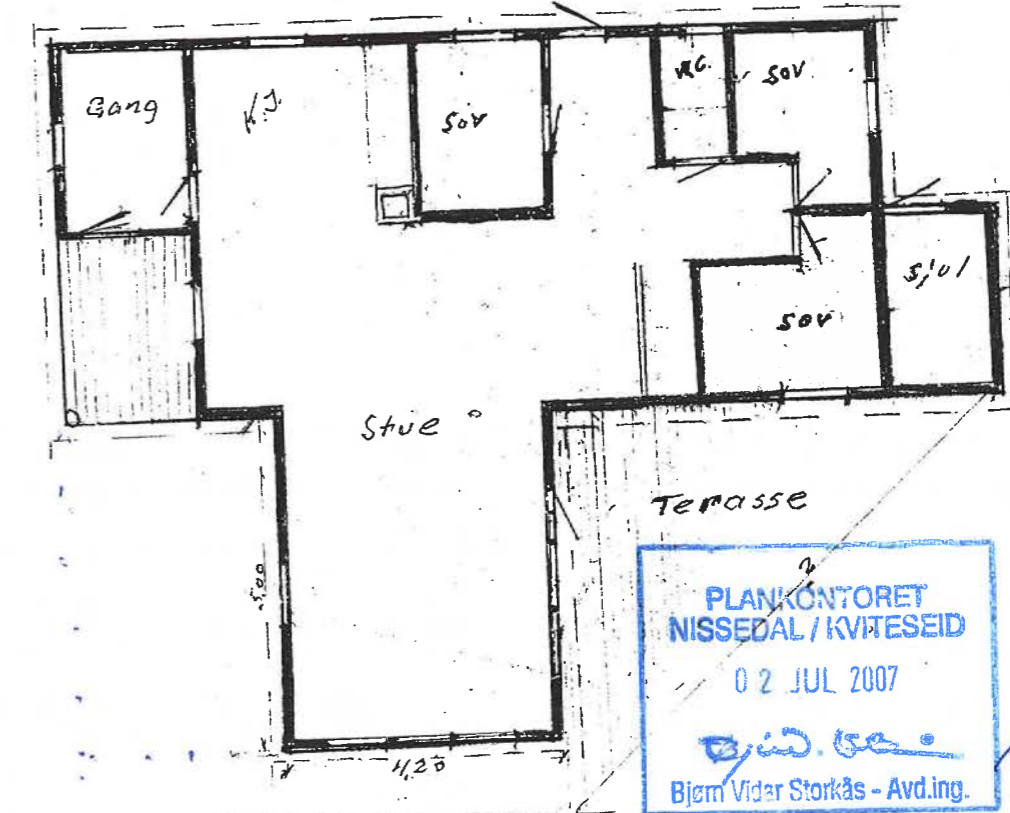
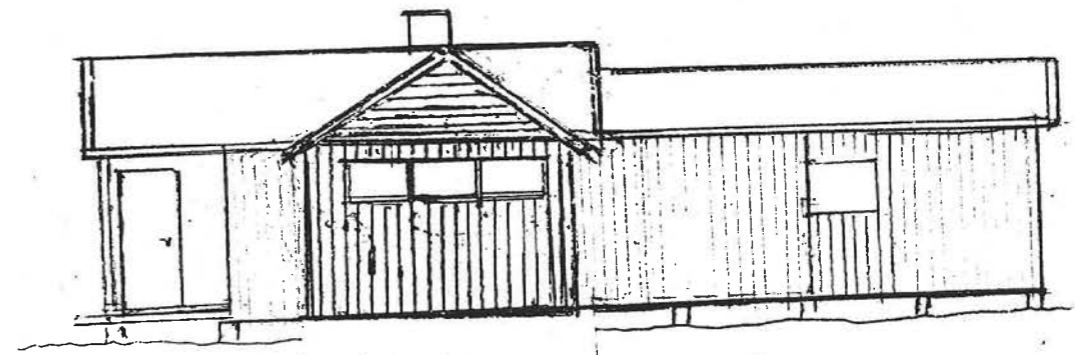
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	228,20 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6563569	Øst	471063
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6563580,62	471068,58	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)



1

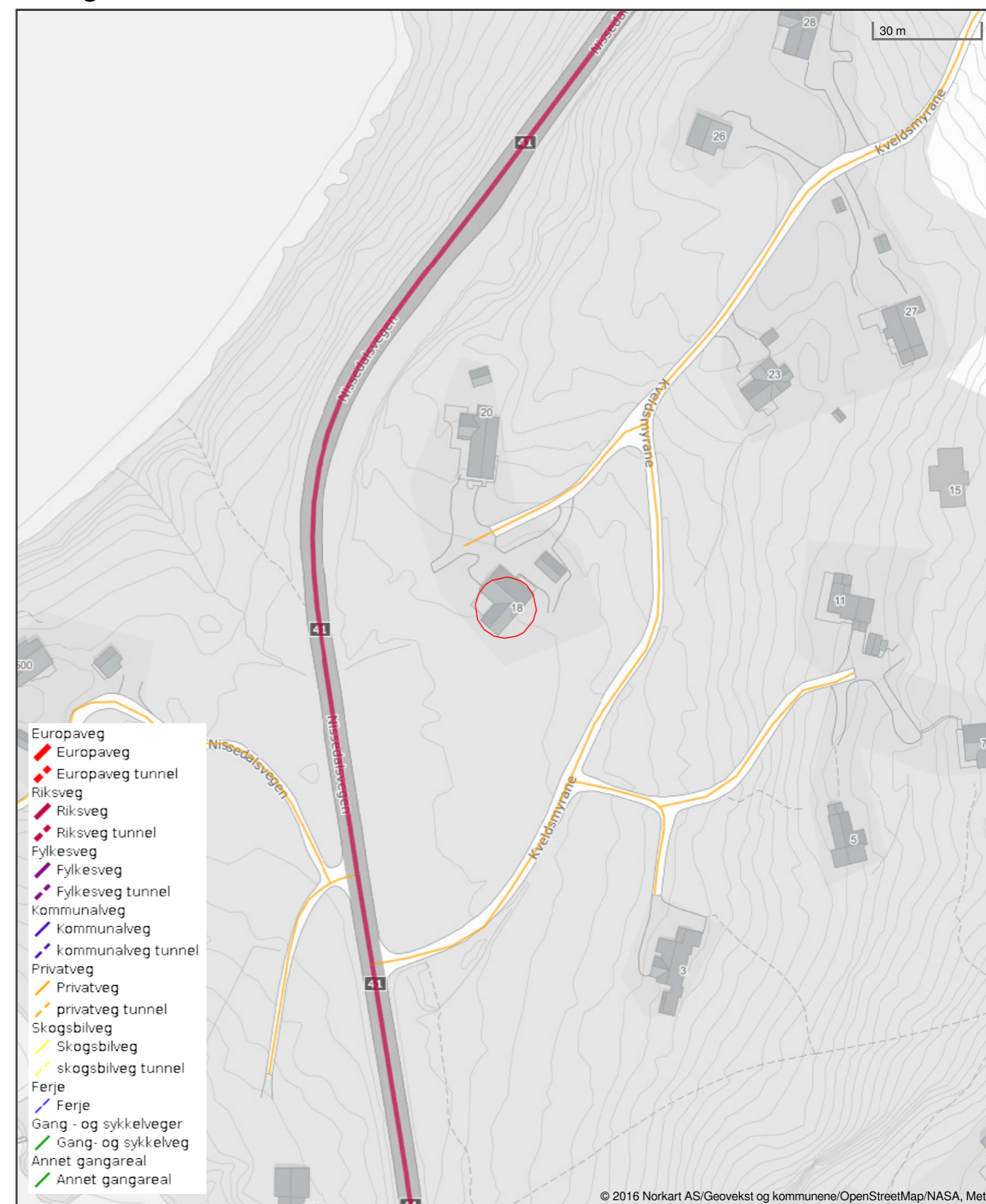


**PLANKONTORET
 NISSEDAL / KVITSEID**
 02 JUL 2007
Björn Vidar Storkås
 Björn Vidar Storkås - Avd.ing.

Plan.

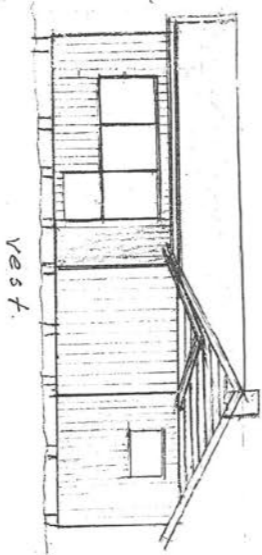
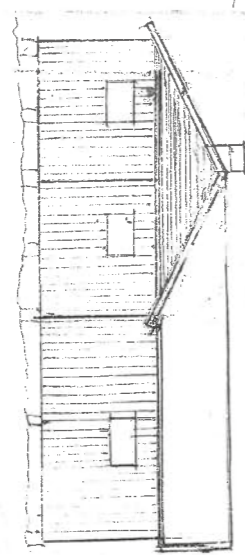
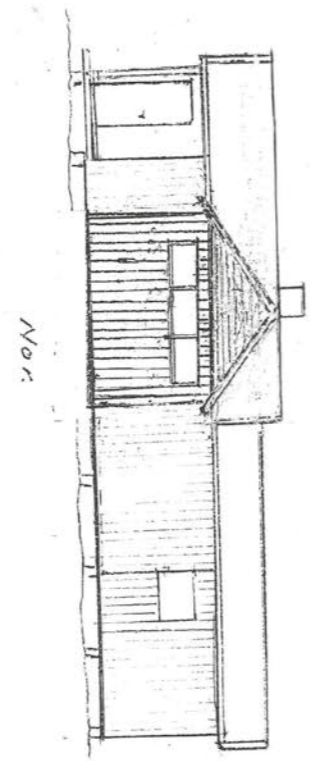
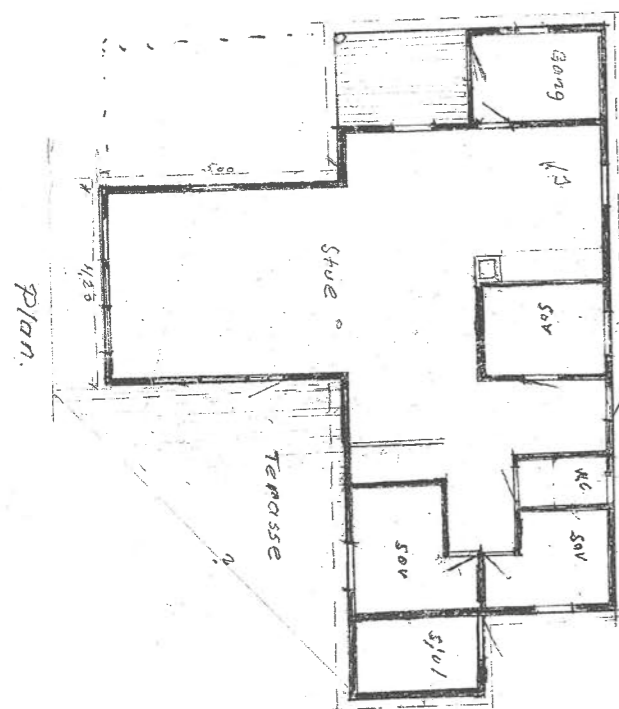
1:100

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 1/8/23/



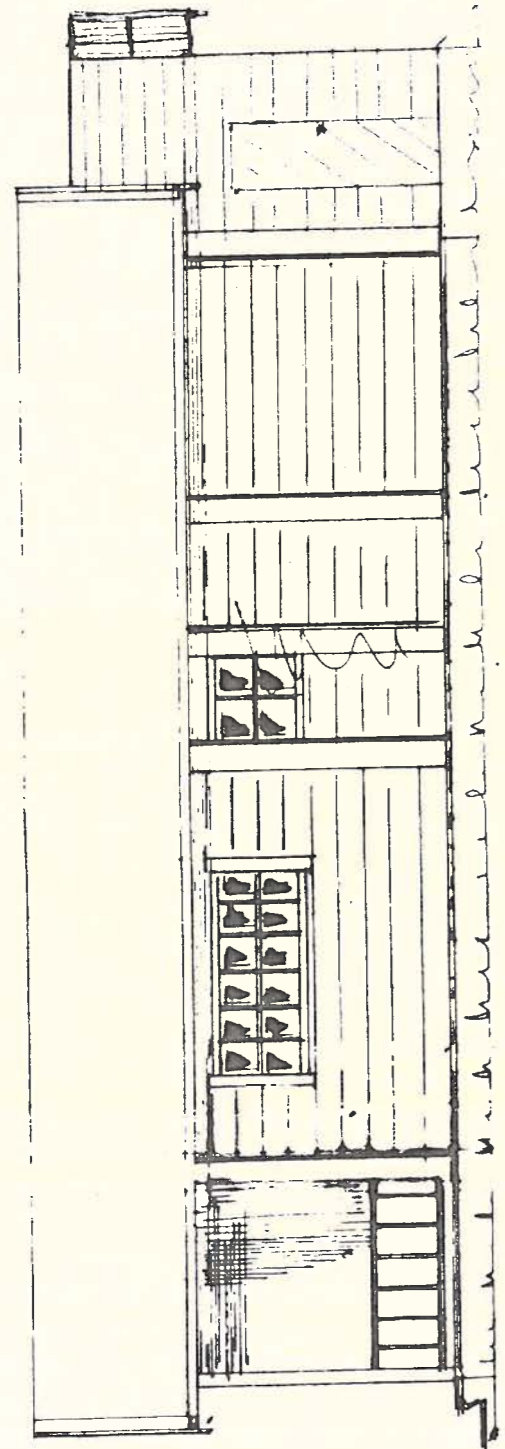
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 E1



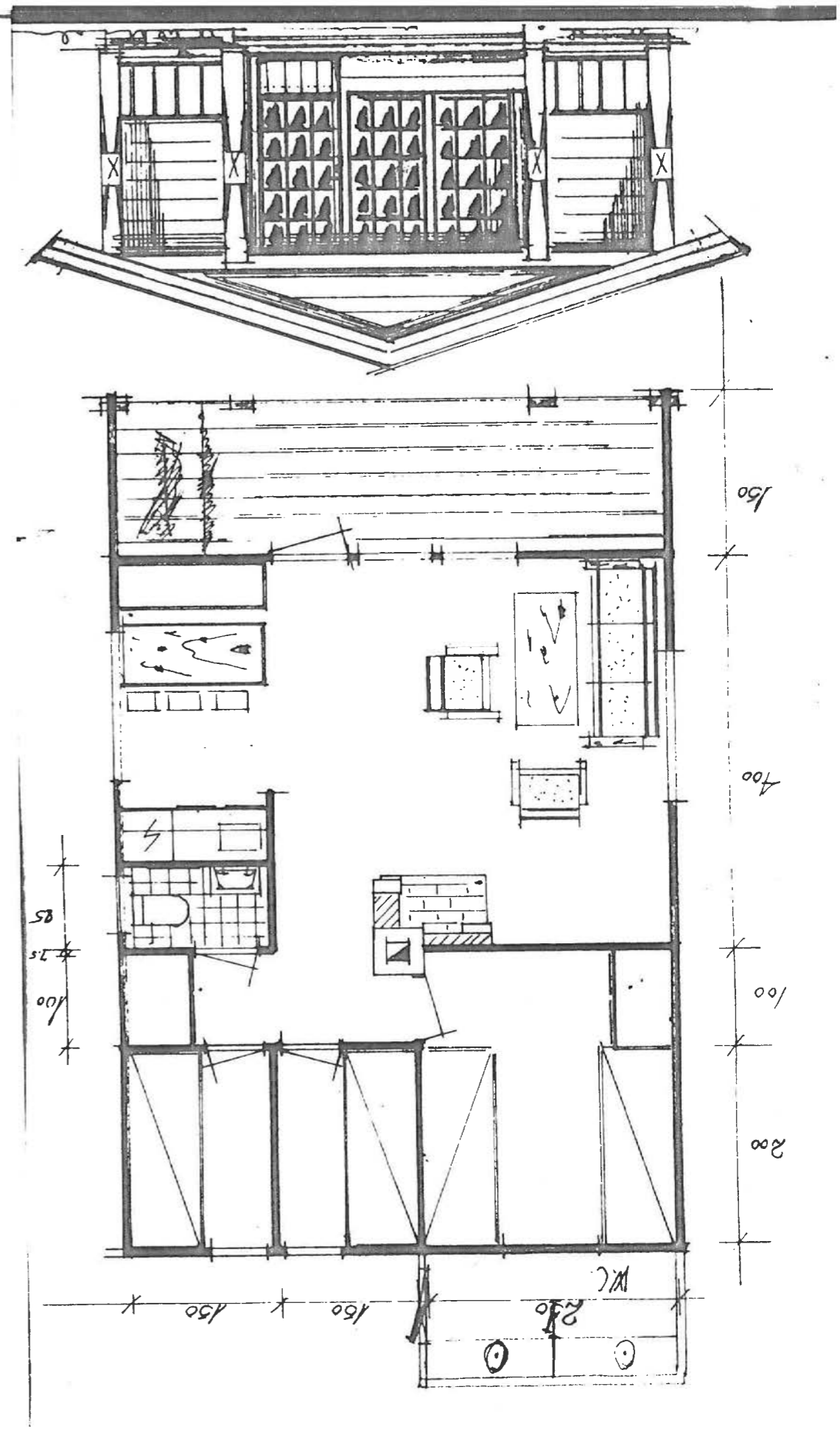
SKISSE Nr. 1:100
 1/18-06
 Planlagt
 Gunn E. Strand
 1/19-06

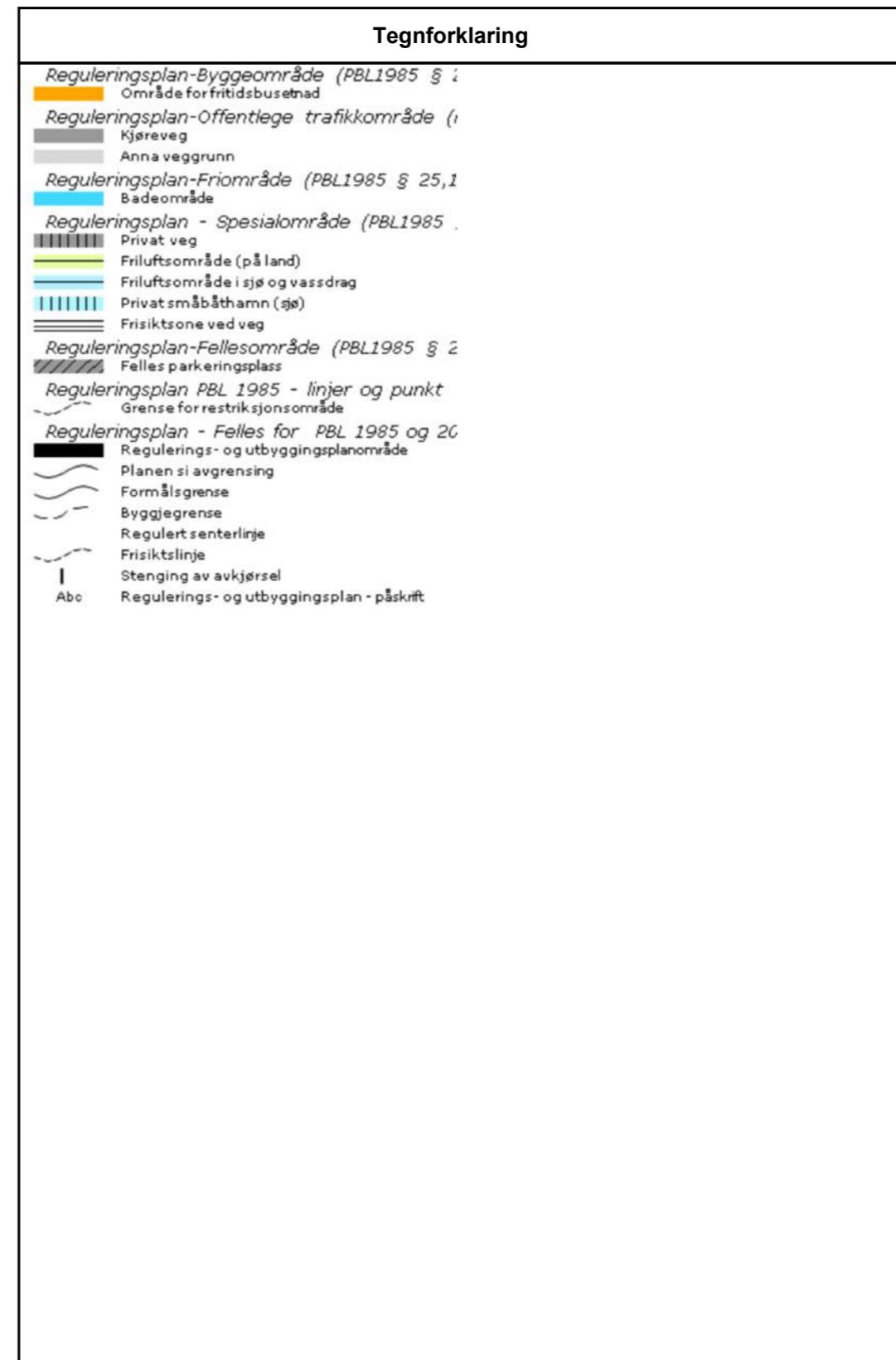
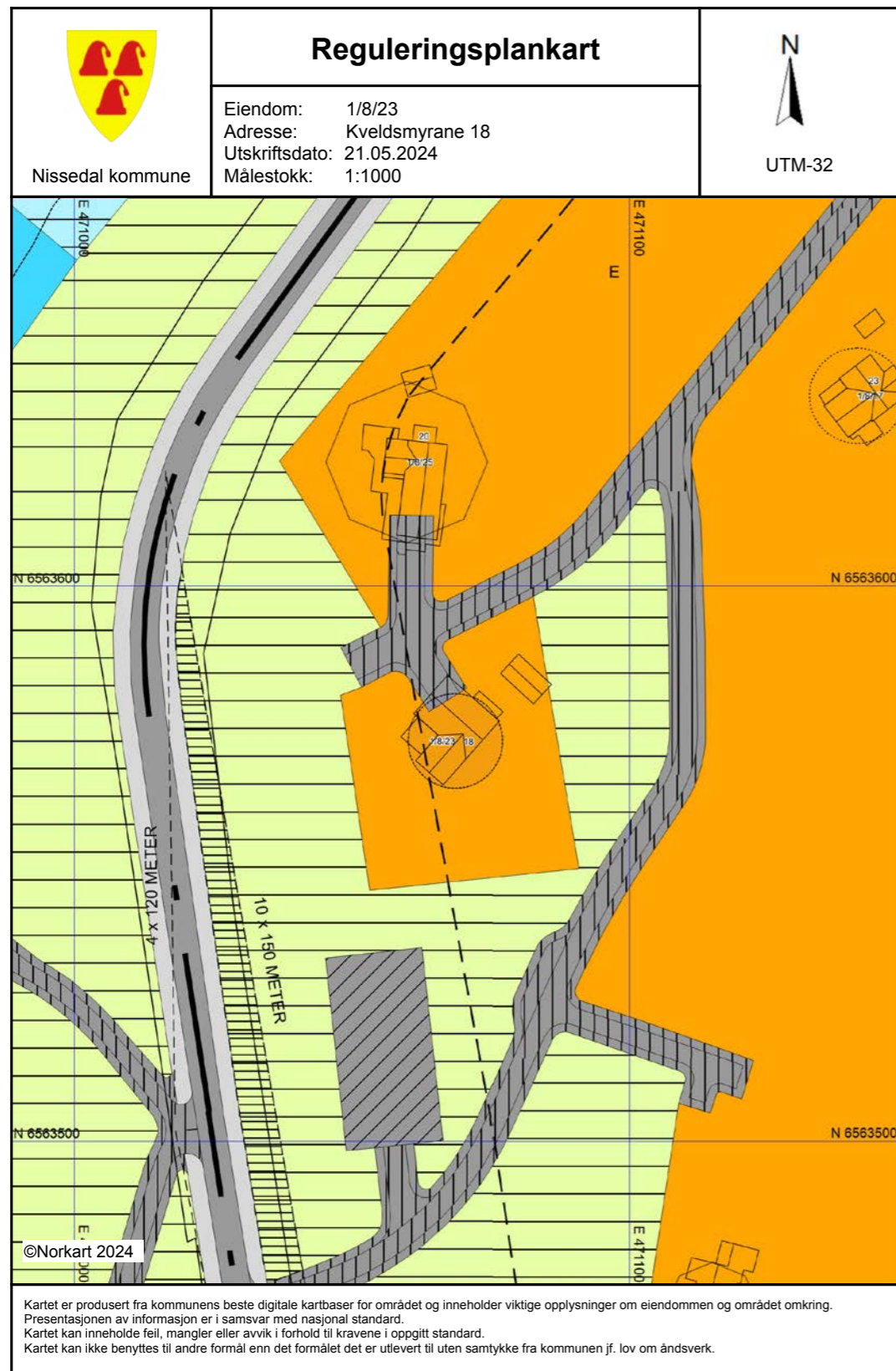
1/18-06
 Gunn E. Strand

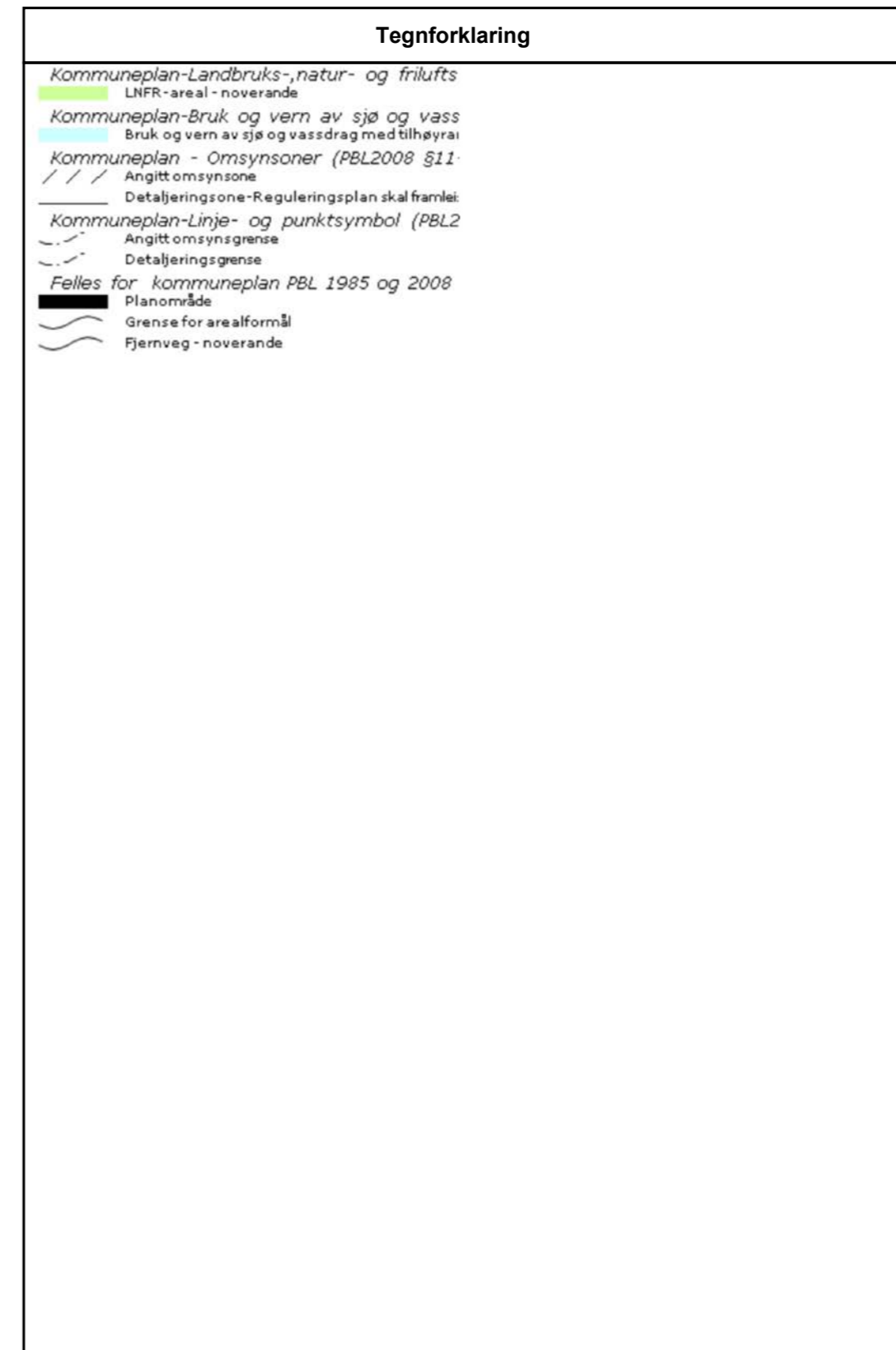
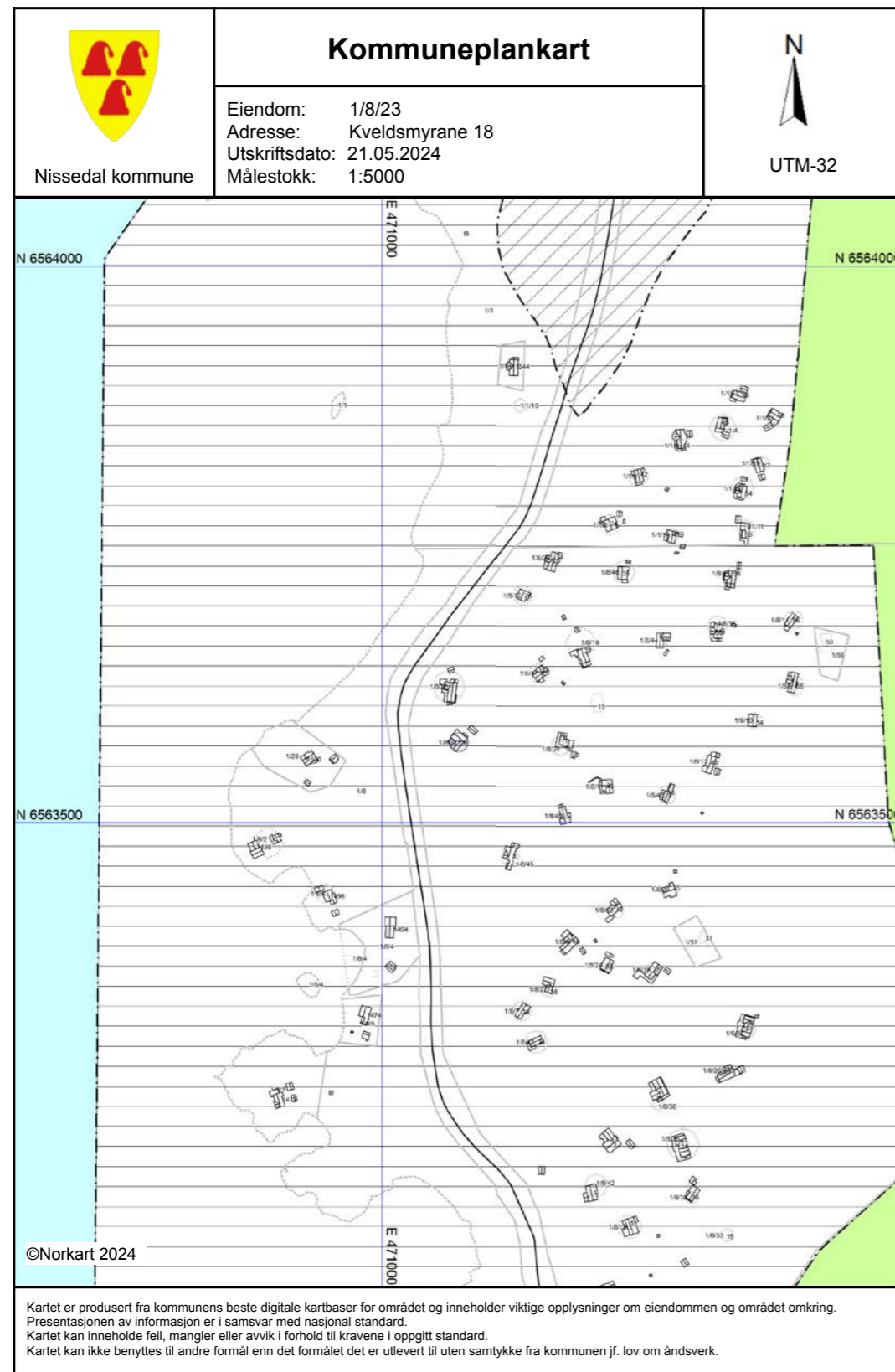


NISSDAL KOMMUNE
 Bygningsrådet
 Sak 37/73
 Behandlet 9/4 1973

MAL 1:50	000		
ten no 3676	ten	Odd ABERG	1973
	178	A. B. BURU	
TYPE			46 m
AVSÆTTELSE			







Kveldsmyrane 18

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 13 min 🚗
🚗 Kilen Linje 131	12 min 🚶 0.9 km
🚗 Nordbygdi Linje 131	2 min 🚗 2 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 32 min 🚗
Porsgrunn	1 t 47 min 🚗
Arendal	1 t 48 min 🚗
Skien	1 t 49 min 🚗
Oslo	3 t 8 min 🚗
Stavanger	5 t 10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Straand Hotel	15 min 🚗
🚗 Jakob Tveit AS	23 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Kyrkjebygdeheia skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Straand Hestesenter	15 min 🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	15 min 🚗
Straand Sommerland	15 min 🚗
Vrådal Skatepark	23 min 🚗
Gondolbanen	23 min 🚗
Vrådal Terrengsykkel Park	23 min 🚗
Niser Hyttegrend og camping	41 min 🚗
Vrådal Golfklubb	28 min 🚗

Sport

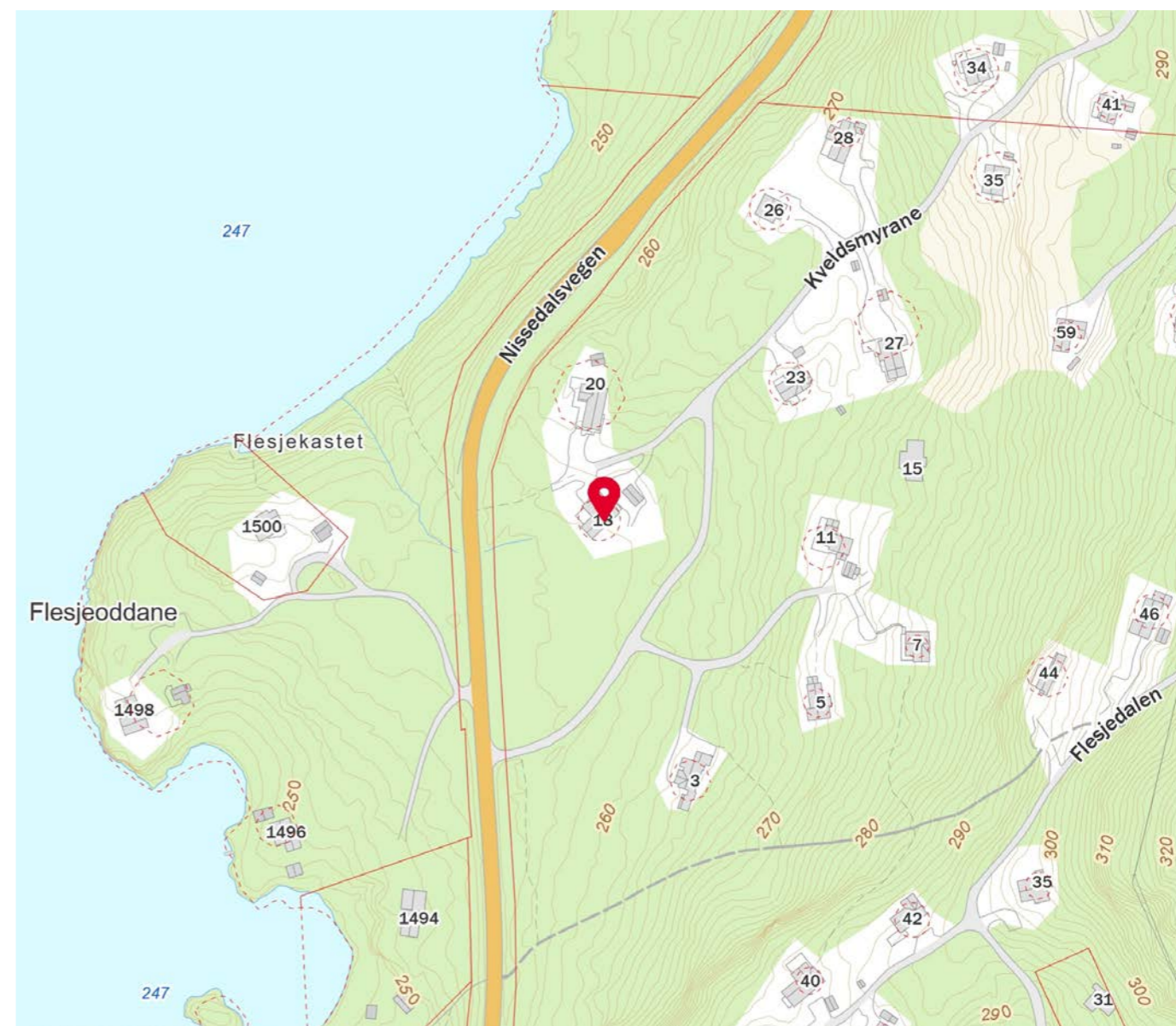
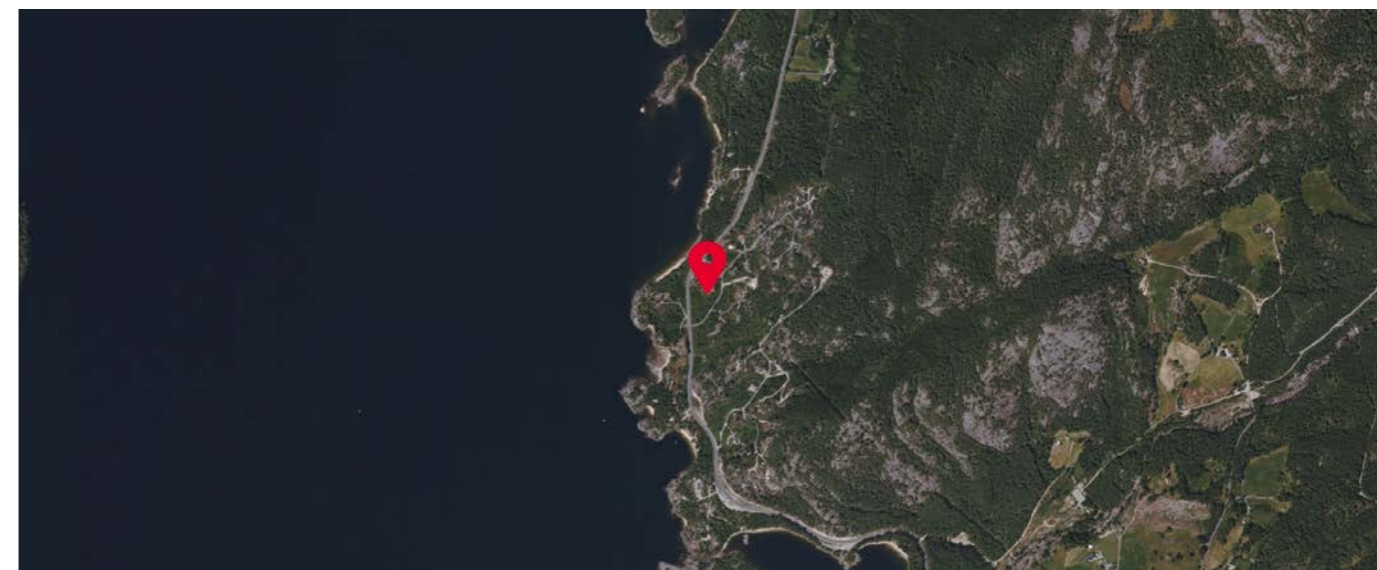
🏐 Jasbergodden sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 🚗 5.8 km
🏐 Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚗 5.8 km

Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 6 km
Joker Vrådal Post i butikk, PostNord	16 min 🚗 15.5 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Kviteseid	32 min 🚗
----------------------	----------



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

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

4. Føresegner til utbyggingsplan, Flesjeodden og Kileberga hyttegrend i Nissedal kommune

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, m. 77, med revisjonar, §§ 22 - 28-2, er det utarbeidd utbyggingsplan for Flesjeodden og Kileberga hyttegrend i Nissedal kommune med det føremål å tilrettelege for fortetting med hytter i eksisterande hytteområde/utbyggingsområde.

4.1 Felles føresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendige illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn, uteareal skal først tilbake til opphavleg utsjånad.
- c) Det er ikkje tillete å sette opp gjerde eller flaggstenger i hytteområdet.
- d) Det er regulert inn 2 felles private parkeringsplassar til kvar ny hytteeining. I tillegg har dei fleste tomtene 1 eller fleir parkeringsplassar på tomte.
- e) Vatn og straumleidningar bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal vere ferdigstilt før eller samtidig med at bygging vert starta opp.
- f) Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen.
- g) Ved hogst skal ein halde seg til levande skog standarden og take fleirbruksomsyn.
- h) Føresegnene i jordlova § 12 og skogbrukslova § 50 gjeld i planområdet.
- i) Det er 100 meter generell byggegrense til Nisser, eller avgrensa av offentlig veg der denne ligg nærare vassdrag enn 100 meter, der ikkje anna er vist med byggegrense i planen.
- j) Innanfor planområdet kan det først fram strøm til hyttene. Grunneigar stiller vederlagsfri grunn til grøfter og/eller master/linetrase.
- k) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalende utforming.
- l) For hytte nr. 1-20 og 31-35 gjeld: Det er ikkje lov å legg inn vatn eller vassklosett. Det skal setjast opp vasspostar, eller på annan måte sikrast tilfredsstillande vassforsyning på sentrale punkt i hyttefeltet. Vasspostar skal

vere felles for minst 2 hytter som eigarane har lovleg tilkomst til. Vasspost skal vere bygd før byggeløyve vert gjeve. Som toalettøysing skal det på kvar tomt nyttast godkjent biologisk toalett. For hytte nr. 21-30 gjeld: Det skal etablerast eit godkjent felles avlaupsanlegg for hyttene. Vassforsyning og avlaup skal vere ført fram til tomte før det kan gjevast byggeløyve.

- m) Felles anlegg i grunnen bør i størst mogleg grad følgje trasear for kjøreveggar. Ved avvik frå desse traseane stiller grunneigar vederlagsfri grunn til disposisjon. Det kan først opp nødvendige bygningar og anlegg for vassforsyning innan planområdet.
- n) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

4.2 Byggeområde

4.2.1 Fritidsbustad/hytter

- a) Området skal nyttast til oppføring av fritidsbustadar/hytter.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av den einskilde tomte:
 - Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/bod pr. fritidseigedom.
 - Maksimalt tillete bruksareal, T-BRA = 130 kvm inkl. annek
 - Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm.
 - Maksimal mønehøgde: 6 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 4 meter, og
 - Takvinkel mellom 22 og 38 grader
- c) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og raud firkant på plankartet.
- d) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg (anneks) skal godkjennast av kommunen. Bruksarealet (BRA) av anneks kan ikkje overstige 30 m² på tomter på- eller utgått frå g/bnr 1/8, 20 m² på tomter på- eller utgått frå g/bnr 1/1, og det kan heller ikkje nyttast som sjølvstendig buening. Det og skal ligge nærare planlagt hytte enn 10 meter og eksisterande 5 meter.
- e) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, fargar (jordfargar) og murar harmonere med dei omkringliggende bygningane og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt farge.
- f) Det kan først fram heilårsveg samt opparbeidast 1 parkeringsplass på kvar av hyttetomtene. Det skal vere godkjend tilkomst til - med parkering på tomte/på felles parkeringsareal, før byggeløyve vert gjeve. Teikningar,

skisser/illustrasjonar, skal syne omfang av terrenngrep og korleis det skal setjast i stand og leggjast fram for kommunen.

- g) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- h) Ikkje utbygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.

4.3 Offentleg trafikkområde

(Eksisterande veg og 3 meter anna vegareal til kvar side for vegen.)

4.4 Fareområde

(Ingen spesielle føresegner ut over dei som følgjer av "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg (FEF)".)

4.5 Spesialområde

4.5.1 Friluftsområde på land

- a) Innanfor område avsett til Friluftsområde kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet, td. turveg, skiløype.
- b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og vatnleidningar, samt opparbeidast spreieareal for infiltrasjon/etterpoleting i grunnen. Leidningstrasear skal i størst mogleg grad følge vegar, stigar og løypetrasear/turvegar.
- c) I friluftsområda mot/langs Nisser skal ein ikkje gjere inngrep som vesentleg føringar vegetasjonsbilete eller opplevingsverdien for friluftslivet.

4.5.2 Friluftsområde i vatn, badeplass

- a) Områda avsett til badeplass kan det først opp bygningar og anlegg som gagnar føremålet, td. toalett/skifterom, benker og bord, eldstad, stupebrett, flåte og andre vassaktivitetar.

4.5.3 Privat Småbåthavn

- a) Småbåthavnene er tenkt som landfeste for mindre båtar. Det oppførast mindre anlegg som gagnar føremålet, td. brygge og landfeste/fortøyningspåle.

4.5.4 Privat veg og parkering

- a) Private vegar skal i hovudreglen byggjast med breidde på inntil 3,0 meter. Hovudvegen opp Nystaulberga til hytte nr 14-20 kan byggjast med ei breidde på inntil 3,5 meter. Innkøyringane til parkeringsplassane kan byggjast med breidde på inntil 4 meter. Det er sett av 1,5 meter til kvar side for fylling/skjering og grøft med unntak av vegen ned til Kileberga (Hytte nr. 23-30) der det er sett av 3 meter til kvar side for vegen.

- b) I område for privat parkering, ved Kileberga og Nystøyberga, kan det oppførast felles anlegg for avfallsinnsamling. For oppføring av bygningar gjeld føresegner tilsvarende punkt 5.6 nedanfor.

- c) Vegar skal ikkje ha større stigningsforhold enn 1:10, med unntak av vegen til tomt 4 og 5 som skal byggjast som køyrbar gangveg. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Skjeringar og fyllingar bør dekkas til med jord eller bark og elles gjevast ei tiltalende utforming.

- d) Private felles parkeringsplassar skal ikkje merkast med namn eller kjenneteikn (privatiserast).

e) Parkering

Nye parkeringsplassar er felles for eksisterande og nye tomter i planområdet. Eksisterande parkeringsplassar som ikkje ligg til ei einskild hytte er felles for tomtene i feltet. Det er ikkje tillat å merke med bilnummer eller på anna måte "privatisere" felles private parkeringsplassar.

4.5.5 Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn ½ meter over nivå på offentleg veg, eller som på anna måte hindrar frisikt i avkøyrslar, unntatt oppkvista trær, stolper ol.

4.6 Blanda føremål

- a) Området skal nyttast til oppføring av bygningar for service, renovasjon og kontor/lager mm.
- b) Det kan godkjennast ordning med felles søppelbod. Dersom kommunen ikkje finn ordninga tilfredsstillande er det høve til å sette opp avfallsbod på parkeringsplassen ved Kileberga og Nystøyberga, jfr. pkt. 4.5.4.b ovanfor.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av området:
- Maksimal prosent bebygd areal: %-BYA = 25%
 - Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm.
 - Maksimal mønehøgde: 6 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 4 meter, og
 - Takvinkel mellom 22 og 38 grader
- d) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- e) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- f) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form (lengde, breidde), fasade,

vindaugeinndeling, materialar, fargar (jordfargar) og murar harmonere med dei omkringliggende bygningane og naturen. Taktekinga skal ha ein matt farge.

- g) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- h) Ikkje utbygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.
- i) Det kan oppførast felles anlegg for postdistribusjon, oppslagstavler og liknande.

4.7 Dispensasjon

- a) Når særlege grunner ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafør ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova .

Plankontoret Hallvard Homme AS
Vegårshei den 01.10.2000

Revidert 01.02.01, Erling I.Th. Aas, jf. UDU-sak 085/00, datert 05.12.00

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker: UDU-sak 069/00, 10.10.00

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 10.10.00 – 20.11.00

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker: UDU-sak 085/00, 05.12.00

Godkjent i kommunen den: (jf. UDU-sak 085/00) 05.12.00

Treungten 7/2-01 *Suvisaug Selvig*
Stad, Dato Sign,

Revidert 04.05.17 jf. formannskapssak 047/17, datert 04.05.17

Notater



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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/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. Veggglamper, 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

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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



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 renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendomsmegler. 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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.

For eiendommen:

Adresse: Kveldsmyrane 18
3854 NISSEDALMeglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer: 1308240028

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: 01.07.2024

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon