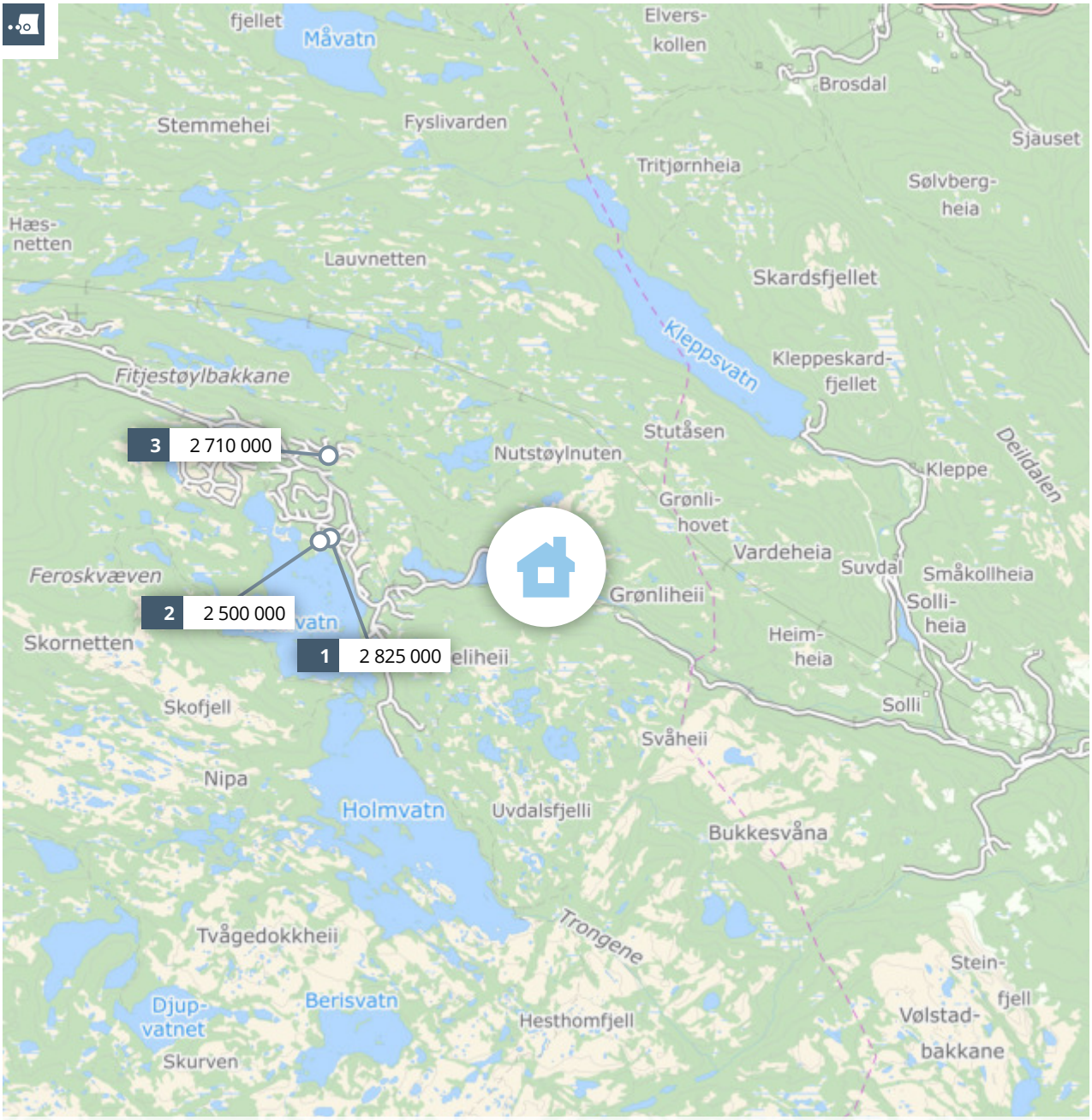
HEIVEGEN 870

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Gebyr
Eiendomsskatt
Grunnkart
Kommune-plankart
Matrikkel-rapport
Regulerings-plankart
Oversiktskart
Vann og avløp
Vegstatuskart
Eiendomskart
Buvatn føresegner
Bygnings-tekningar ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HEIVEGEN 870

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Heivegen 870, 3854 NISSEDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 14 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS NISSEDAL

Verdivurdert til

2 390 000

-	2 390 000	34 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	76 m²
Tomt	924 m²
Byggeår	1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breili 24 78 m² 2005 - m² 4 sov			30.01.2024	2 950 000	**2 825 000**	0	2 825 000	**36 218**
2	Breili 23 58 m² 2001 - m² 2 sov			15.09.2023	2 800 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**43 103**
3	Hellebrotet 56 55 m² 2002 870 m² 2 sov			09.04.2024	2 890 000	**2 710 000**	0	2 710 000	**49 273**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2006		18.10.2006	-	150 000	-	150 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på tilsvarende omsetninger i kommunen

Fritidsboliger til salgs i NISSEDAL grunnkrets nå

6
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Fritidsboliger solgt i NISSEDAL grunnkrets siste 9 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

85
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Heivegen 870, 3854 NISSEDAL
NISSEDAL kommune
gnr. 14, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.07.2024 **Rapportdato:** 26.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14181-1193 **Referansenummer:** PK1673

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Nicolai Vrål Homme
Uavhengig Takstingeniør
post@homme-takst.no
909 45 163

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1981 på en etasje. BRA 70 m².
Tomt på 924,7 m².

Fritidsboligen er oppført på pilarer av leca og betong til fast fjell og stolper av imp tre på stolpesko i fjell. Det er også en del understøttelse med stolper til grunn. Enkelte stolper til understøttelse har råteskader mot grunn.
Yttervegger av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med stående panel.
Takkonstruksjonen er saltak, antatt oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og antatt ås/drager av tre.
Kaldtloft over deler av stue/kjøkken og soverom. og noe skråhimling. Taket som har skråhimling er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Undertak med rupanel som er tekket med shingel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. De fleste vinduer fra 2013, noen fra 2021. Vinduene er i god stand
Malt inngangsdør med vindu. Det er utett mellom karm og dørblad.
Terrasse av imp tre.

Det er ikke innlagt vann, gråvann til grunn.

Bygning som er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Gå til side

Taket er inspisert fra bakkenivå. Undertak med rupanel som er tekket med shingel.
Nytt pipebeslag i plastbelagt stål.
Det har iflg eier vært en liten lekkasje/hull i takshingel i overgang mellom hoveddel og tilbygg. Takplate og shingel ble byttet der det var fukt sommeren 2023.
Taket er nå tett.

Pipebeslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Takvann ledes bort fra pilarer via drenerings-ledninger. Beslag er i bra stand.

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med stående panel. Karnapp fra 2008 etablert på nedre langvegg. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Det mangler musesperre på det meste av hytta, nyere tilbygg med musebånd. Kledning er regelmessig vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er saltak, antatt oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og antatt ås/drager av tre.
Kaldtloft over deler av stue/kjøkken og soverom. (fikk ikke åpnet inspeksjonsluke på gavelvegg over terrasse)
Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.
Visuelt observert/registrert fra underside ble det observert noe ujevnheter i tak i stue/kjøkken, ut over det ingen synlige feil/mangler observert/registrert.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. De fleste vinduer fra 2013, noen fra 2021.
Vinduene er i god stand.

Malt inngangsdør med vindu. Det er utett mellom karm og dørblad. Behov for justering.
Døren er generelt i god stand.

Det er terrasse ved inngangsparti på 18 m² og tilbygd terrasse på 21 m² fra 2010 med grillhytte. Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord og rekkverk i tre. Terrasser er fundamentert på pilarer av leca og stolper av imp tre på stolpesko i fjell.
Terrassen er generelt sett i bra stand.

Trapp i imp tre opp til tilbygd terrasse støpte trinn forblendet med naturstein opp til terrasse/inngangsparti. Trapper er generelt i god stand og godt holdt.

INNVENDIG

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med belegg på dusjrom og badstue, de andre gulv har laminat og furugulv. Bemerkning på malt furugulv i soverom som har en del ujevnheter. De andre gulv har normal slitasje er i god stand og godt holdt.
Vegger har malt panel . Himlinger med malt panel, takess på dusj/vaskerom, skråhimling på nyere tilbygg. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekket med furugulv. Det er sprang/opptrinn på 10 cm fra vindfang, deler av stue kjøkken og soverom og opp til opprettet gulv i stue/kjøkken. Fra gulv i stue/kjøkken og til tilbygd bade-del er det et oppsprang på 6 cm.
Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. 50 mm høydeforskjell fra inngangsdør til gavelvegg på motsatt side. Stue/kjøkken er generelt i bra stand ihht. krav om rettet.
Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 15 - 17 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.
Bemerkning også på at deler av bjelkelag ikke er oppbygd på vanlig måte ihht byggeår. Det er antatt et bjelkelag fra en eldre bygning som er gjenbrukt her.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv.

Boligen har elementpipe påkoblet en vedovn i stue/kjøkken.
Pipe og brannmur er innvendig forblendet med flis i stue/kjøkken, flis på gulv under og foran ovn. I soverom er brannmur forblendet med murstein som er slammet og malt. Feieluke plassert i krypkjeller. Pipebeslag i plastbelagt stål fra 2008.
Ingen synlige riss eller sprekker.
Ut fra observasjoner som er gjort er pipe, peis/grue og ovn i god stand.

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Her er også etablert to boder, antatt isolert, gulvflate på til sammen 12 m². Mot yttersider kun enkle bord som er festet på pilarer. Det må antas/opplyses om at det kan være et visst tilsig av vann på fjellet under hytta som kan skape issvuller på vinterstid. Det er etablert en mur under hytta antatt pga forannevnte.
Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 15 - 17 MC%.

Malte og umalte tredører m/speiler, skyvedør fra stue/kjøkken til gang.
Bemerkning på dør til toalettrom som er tilpasset skråhimling, sagd av i topp. Dørene er generelt i god stand.

Gå til side

KJØKKEN

Ikke innlagt vann, gråvann fra oppvask til grunn. Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter på to vegger. Benkeplaten er av laminat, 4,7 m benkeplass, oppvaskkum i stål. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet er generelt i god stand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom/dusj/vaskerom for personlig hygiene. Det er ikke innlagt vann.
Gulv har belegg med oppkant på vegg og plastsluk med avløp fra gråvann til grunn. Vegger med malt panel og skråhimling med takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og dusjkabinett med elektrisk pumpe fra vanntank/kanne. Panelovn på vegg. Fuktmålinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i gulv eller vegger. Dusjkabinett beskytter bakenforliggende konstruksjon. (TEK 10 § 13 - 20)
Overflater på gulv, vegger og tak er i god stand.
Ingen ventilasjon utenom åpning av dør.
Bemerkning på manglende list på badstudør.
Ikke innlagt vann.

Toalettrom har laminat på gulv, vegger og tak med malt panel, skråhimling. Liten bemerkning på dør som er sagd av i topp for å tilpasses skråhimling. Enkel ventil på vegg, ingen tilluft. Panelovn på vegg. Toalettet er et Jets vacumtoalett med spyling fra vanntank/kanne til glassfiber-kum under hytta og avtrekk over tak.

Badstu har gulv med belegg, vegger og tak med panel. Elektrisk badstuovn fra Harvia. Dør i herdet glass. Det mangler ventilasjon med tilluft/ventil ved gulv og utluft under tak. Ikke oppbygging ihht krav, noe tilluft under dør. Bemerkning også på noe manglende belistning.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Ikke innlagt vann.
Det er 4 hytter som har boret etter vann. Vannet fordeles fra et pumpehus. Vann til hytteveggen.
På kjøkken og på vaskerom er det elektriske pumper som gjør vask/dusjing og oppvask enklere.

Utslagsvann/gråvann til grunn. På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkel ventil på toalett, åpning av vinduer og el-avtrekksventil på vegg ved kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert i gang på tilbygg.
Bemerkning på at det mangler kursoversikt på skapdør, noen sikringer er merket med hva kursen går til.

Røykvarslere i tak stue/kjøkken og nytt brannslukningsapparat montert på vegg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ut fra befaring rundt og under fritidsboligen, står bygningen på fjell.

Antatt kun naturlig drenering i terreng, takvann leder bort via dreneringsrør.
Det må antas/opplyses om at det kan være et visst tilsig av vann på fjellet under hytta som kan skape issvuller på vinterstid. Det er etablert en mur under hytta antatt pga forannevnte tilsig/ising
Ved kontroll i kryperommet under hytta er masser fjernet og fjell avdekket. På bakgrunn av dette har man god kontroll på evnt. vann som kommer inn under hytta fra terrenget.
God ventilering under selve hytta. Fuktmålinger med protimeter i stubbeloft viser 15 - 17 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC% I

Bygningen er oppført på pilarer av leca og betong til fast fjell og stolper av imp tre på stolpesko i fjell.
Eier opplyser at på tilbygd del er det betong-pilarer festet til fjell med jernstenger, noen av søylene ble støpt skeive.
Det er også en del understøttelse av stolper til grunn. Bemerkning på enkelte stolper til understøttelse som har råteskader mot grunn.
Det er kontrollert med laser på terrassegulv og innvendige gulv, gulvene er ikke i bra stand ihht. krav til rettet.
Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at fundamenter ikke er stabile.

Naturtomt i hellende terreng med noe fjell, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg og parkering.
Byggegrunn er utgravd til fjell. Det er tilsig av vann til pilarer/fundament fra terreng på overside av bygningen. Anbefaler om mulig å etablere en dreneringsgrøft på øvre side av bygningen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

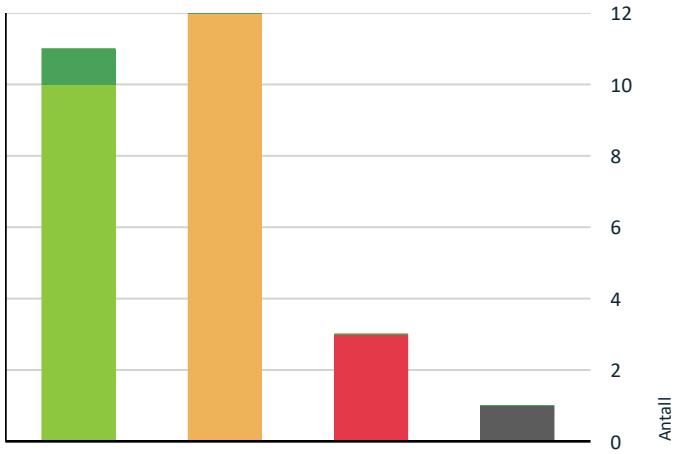
Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

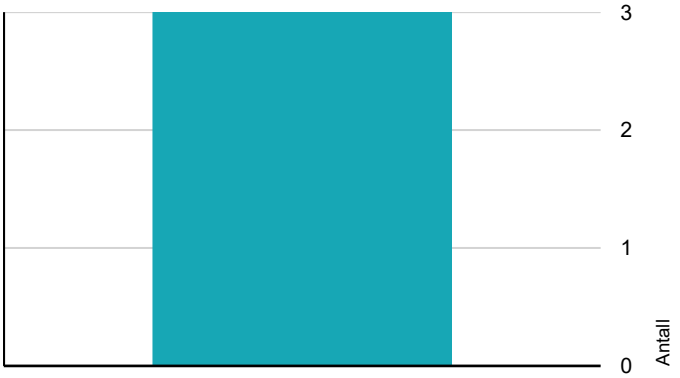
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg.
Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310.
Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2.
Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold.
Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen.
Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1975

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Gammelt tilbygg ble revet og ny bade-del ble satt opp, BRA 8 m². Liten gang, toalett med vakum-toalett, bade/vaskerom og badstue.
2010	Tilbygg	Terrasse med grillhytte, areal terrasse 21 m², grillhytta på terrassen ca 8 m².
2013	Modernisering	2013 og 2021 Satte inn nye vinduer.
2009	Modernisering	Rettet opp gulv i stue/kjøkken, nye gulvplater tekt med laminat.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er inspisert fra bakkenivå. Undertak med rupanel som er tekket med shingel.
Nytt pipebeslag i plastbelagt stål.
Det har iflg eier vært en liten lekkasje/hull i takshingel i overgang mellom hoveddel og tilbygg. Takplate og shingel ble byttet der det var fukt sommeren 2023.
Taket er nå tett.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Nedløp og beslag

Pipebeslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Takvann ledes bort fra pilarer via drenerings-ledninger. Beslag er i bra stand.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring





Nicolai Vrål Homme
Heimdalsvegen 197
3855 TREUNGEN

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Hytta er oppført av reisverk med isolasjon, svartpapp, utlekting og kledd utvendig med stående panel. Karnapp fra 2008 etablert på nedre langvegg. Ved kontroll fremstår kledning i grei stand. Det mangler musesperre på det meste av hytta, nyere tilbygg med musebånd. Kledning er regelmessig vedlikeholdt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år
Normal tid for maling av utvendig kledning er 6 - 12 år
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er saltak, antatt oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige berepunkt og antatt ås/drager av tre.
Kaldtloft over deler av stue/kjøkken og soverom. (fikk ikke åpnet inspeksjonsluke på gavelvegg over terrasse)
Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.
Visuelt observert/registrert fra underside ble det observert noe ujevnheter i tak i stue/kjøkken, ut over det ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen er oppbygd etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. "Dragere" 1½x4 skrå som taksperrer ligger an på er underdimensjonert ihht dagens krav. Anbefaler å være nøye med å måke taket for snø.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport











TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. De fleste vinduer fra 2013, noen fra 2021.
Vinduene er i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med vindu. Det er utett mellom karm og dørblad.
Behov for justering.
Døren er generelt i god stand.

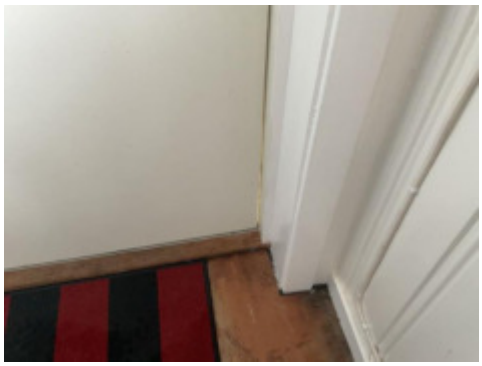
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse ved inngangsparti på 18 m² og tilbygd terrasse på 21 m² fra 2010 med grillhytte.
Terrasser er med impregnerte bjelker, terrassebord og rekkverk i tre.
Terrasser er fundamentert på pilarer av leca og stolper av imp tre på stolpesko i fjell.
Terrassen er generelt sett i bra stand.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i imp tre opp til tilbygd terrasse støpte trinn forblendet med naturstein opp til terrasse/inngangsparti. Trapper er generelt i god stand og godt holdt.



Tilstandsrapport





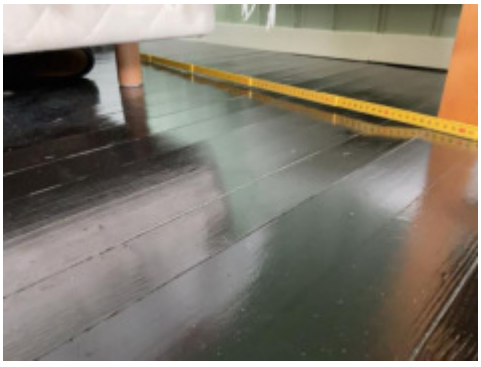
INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med belegg på dusjrom og badstue, de andre gulv har laminat og furugulv. Bemerkning på malt furugulv i soverom som har en del ujevnheter. De andre gulv har normal slitasje er i god stand og godt holdt.
Vegger har malt panel . Himlinger med malt panel, takess på dusj/vaskerom, skråhimling på nyere tilbygg. Innvendige overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.



Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Malt furugulv i soverom har en del ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre i gulv i 1. et. som er tekket med furugulv. Det er sprang/opptrinn på 10 cm fra vindfang, deler av stue kjøkken og soverom og opp til opprettet gulv i stue/kjøkken. Fra gulv i stue/kjøkken og til tilbygd bade-del er det et oppsprang på 6 cm.
Det er målt med laser, og det er skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. 50 mm høydeforskjell fra inngangsdør til gavelvegg på motsatt side. Stue/kjøkken er generelt i bra stand ihht. krav om rettet.
Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 15 - 17 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC%.
Bemerkning også på at deler av bjelkelag ikke er oppbygd på vanlig måte ihht byggeår. Det er antatt et bjelkelag fra en eldre bygning som er gjenbrukt her.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen står på pilarer med god lufting under bjelkelag i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe påkoblet en vedovn i stue/kjøkken.
Pipe og brannmur er innvendig forblendet med flis i stue/kjøkken, flis på gulv under og foran ovn. I soverom er brannmur forblendet med murstein som er slammet og malt. Feieluke plassert i krypkjeller.
Pipebeslag i plastbelagt stål fra 2008. Ingen synlige riss eller sprekker.
Ut fra observasjoner som er gjort er pipe, peis/grue og ovn i god stand.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har kun enkelt gjennomluftet kryperom mellom pilarer under trebjelkelag og stubbegulv. Her er også etablert to boder, antatt isolert, gulvflate på til sammen 12 m². Mot yttersider kun enkle bord som er festet på pilarer.
Det må antas/opplyses om at det kan være et visst tilsig av vann på fjellet under hytta som kan skape issvuller på vinterstid. Det er etablert en mur under hytta antatt pga forannevnte.
Fuktmålinger med protimeter på bjelkelag under hytte ga et utslag på 15 - 17 MC%.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

I ene bod er det synlig tegn etter fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige dører

Malte og umalte tredører m/speiler, skyvedør fra stue/kjøkken til gang. Bemerkning på dør til toalettrom som er tilpasset skråhimling, sagd av i topp. Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

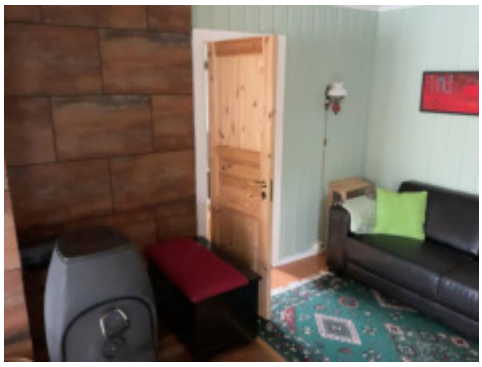
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

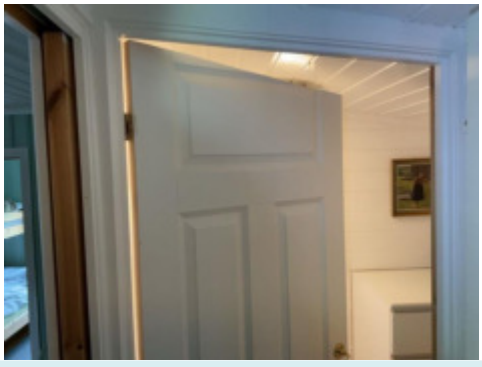
Dør til toalettrom er tilpasset skråhimling, sagd av i topp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer greit med dette avviket.







KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikke innlagt vann, gråvann fra oppvask til grunn.
Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter på to vegger.
Benkeplaten er av laminat, 4,7 m benkeplass, oppvaskkum i stål. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet er generelt i god stand.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom/dusj/vaskerom for personlig hygiene. Det er ikke innlagt vann.
Gulv har belegg med oppkant på vegg og plastsluk med avløp fra gråvann til grunn. Vegger med malt panel og skråhimling med takess. Innredning med benk m/vask og overskap m/speil og dusjkabinett med elektrisk pumpe fra vanntank/kanne. Panelovn på vegg. Fuktmålinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i gulv eller vegger. Dusjkabinett beskytter bakenforliggende konstruksjon. (TEK 10 § 13 - 20)
Overflater på gulv, vegger og tak er i god stand. Ingen ventilasjon utenom åpning av dør. Bemerkning på manglende list på badstudør.

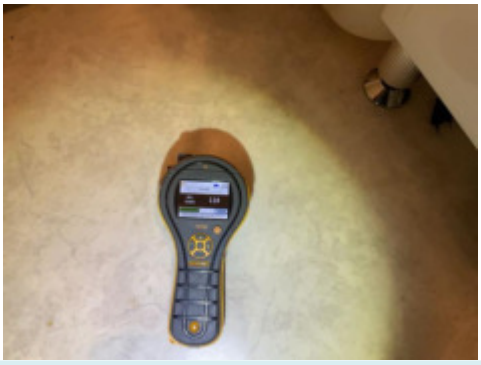
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.









ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu har gulv med belegg, vegger og tak med panel. Elektrisk badstuovn fra Harvia. Dør i herdet glass. Det mangler ventilasjon med tilluft/ventil ved gulv og utluft under tak. Ikke oppbygging ihht krav, noe tilluft under dør. Bemerkning også på noe manglende belistning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Det er avvik:

Noe manglende belistning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





Tilstandsrapport











ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Ikke innlagt vann.
Toalettrom har laminat på gulv, vegger og tak med malt panel, skråhimling. Liten bemerkning på dør som er sagd av i topp for å tilpasses skråhimling. Enkel ventil på vegg, ingen tilluft. Panelovn på vegg. Toalettet er et Jets vacumtoalett med spyling fra vanntank/kanne til glassfiber-kum under hytta og avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ikke innlagt vann.
Det er 4 hytter som har boret etter vann. Vannet fordeles fra et pumpehus. Vann til hytteveggen.
På kjøkken og på vaskerom er det elektriske pumper som gjør vask/dusjing og oppvask enklere.

Tilstandsrapport



TG IU Avløpsrør

Ikke innlagt vann. Utslagsvann/gråvann til grunn. På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkel ventil på toalett, åpning av vinduer og el-avtrekksventil på vegg ved kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert i gang på tilbygg.
Bemerkning på at det mangler kursoversikt på skapdør, noen sikringer er merket med hva kursen går til.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 AMS-måler montert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



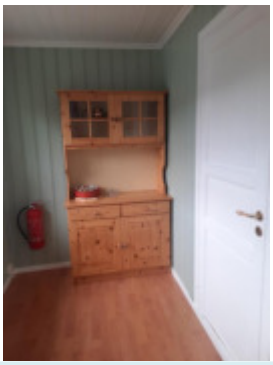
Nicolai Vrål Homme
Heimdalsvegen 197
3855 TREUNGEN

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i tak stue/kjøkken og nytt brannslukningsapparat montert på vegg.

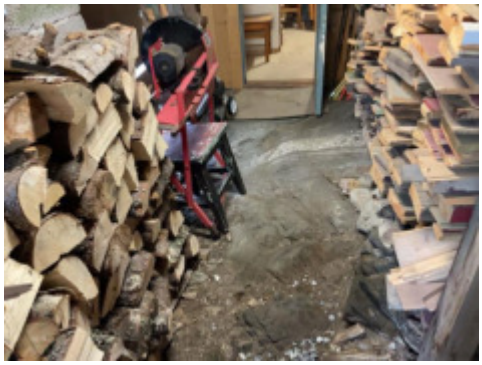
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet,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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra befaring rundt og under fritidsboligen, står bygningen på fjell.





Tilstandsrapport





TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Antatt kun naturlig drenering i terreng, takvann leder bort via dreneringsrør.
Det må antas/opplyses om at det kan være et visst tilsig av vann på fjellet under hytta som kan skape issvuller på vinterstid. Det er etablert en mur under hytta antatt pga forannevnte tilsig/ising
Ved kontroll i kryperommet under hytta er masser fjernet og fjell avdekket. På bakgrunn av dette har man god kontroll på evnt. vann som kommer inn under hytta fra terrenget.
God ventilering under selve hytta. Fuktmålinger med protimeter i stubbeloft viser 15 - 17 MC%. (MC% = vektprosent) denne bør være under 18 MC% I

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på pilarer av leca og betong til fast fjell og stolper av imp tre på stolpesko i fjell.
Eier opplyser at på tilbygd del er det betong-pilarer festet til fjell med jernstenger, noen av søylene ble støpt skeive.
Det er også en del understøttelse av stolper til grunn. Bemerkning på enkelte stolper til understøttelse som har råteskader mot grunn.
Det er kontrollert med laser på terrassegulv og innvendige gulv, gulvene er ikke i bra stand ihht. krav til rettet.
Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at fundamenter ikke er stabile.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har setningsskader.

Enkelte stolper til understøttelse som har råteskader mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold

Naturtomt i hellende terreng med noe fjell, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg og parkering.
Byggegrunn er utgravd til fjell. Det er tilsig av vann til pilarer/fundament fra terreng på overside av bygningen. Anbefaler om mulig å etablere en dreneringsgrøft på øvre side av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

Trapp i skråning i fylling opp til parkering.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

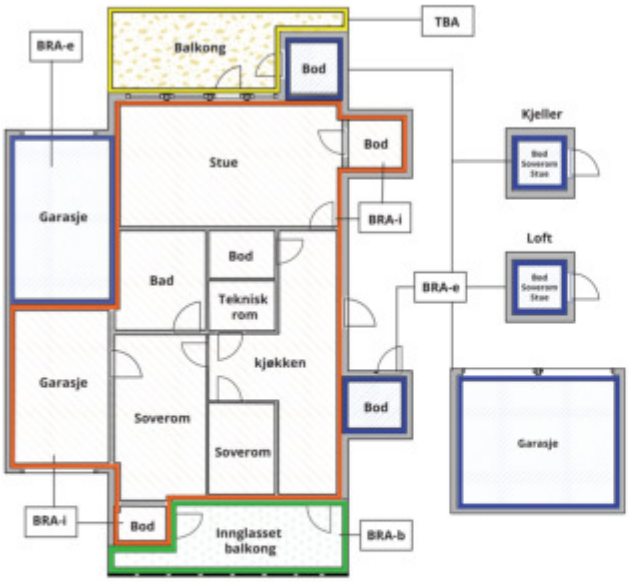
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	70			70	32	8	78
Krypkjeller		6		6		6	12
SUM	**70**	**6**			**32**	**14**	**90**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom , Gang , Toalettrom , Toalettrom/vaskerom, Badstue		
Krypkjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

På tilbygd terrasse på 21 m² er det plassert en grillhytte på 8 m² som her er lagt inn under areal med lav himlingshøyde.
I krypkjeller er det måleverdig areal på 6 m² i ene boden, takhøyde der er 1,93 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Romfordeling stemmer ikke med tegninger og det er tilbygd dusjrom på opprinnelig overbygd terrasse, ved inngang til toalett. 2 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2024	Nicolai Vrål Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	14	10		0	924.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heivegen 870

Hjemmelshaver
Leiros Sigmund

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Det er 4 hytter som har boret etter vann. Vannet fordeles fra et pumpehus. Borehullet er ca 90 m dypt. Det er sikret for overvann i borehullet.
Det tas årlig bakteriologiske prøver av vannet.
Utgifter til strøm og vedlikehold fordeles mellom hyttene.

Tilknytning avløp

Formullingstoalett, gråvann til grunn.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
150 000	2006	Annet	Gjelder kjøp av tomt.

Nicolai Vrål Homme
Heimdalsvegen 197
3855 TREUNGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/PK1673]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240375

Adresse	Heivegen 870		
Postnummer	3854	**Poststed**	NISSEDAL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2005	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	19år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtid LO Favør	**Polise/avtalenr.**	17765640

Selger1fornavn	Sigmund	**Selger1etternavn**	Leiros

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Bade Delen ble bygd i 2008, ikke innlagt vann.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Det er ikke innlagt vann i hytta. sluk i gulv, belegg, plater som var beregnet for bad i 2008 og dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det var et gammelt tilbygg som ble revet og bygd opp igjen i 2008.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Litt skjeve gulv i stue/kjøkken, dette ble rettet opp i 2009 med nye gulvplater og satt på laminatgulv.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Mus i det gamle tilbygget som er revet og i boden under hytta.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hull i takshingel mellom hovetak og tilbygg. Takplate under singelen var fuktig. Ny takplate og takshingel ble byttet sommeren 2023 der det var fukt.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Leiros, var med på å bytte takplate og shingel i 2023

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet ny takshingel og pipehatt i 2008 og nye terassebord på hovedterassen2022. Ellers regelmessig vedlikehold.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Agder El installasjon

Redegjør for hva som er gjort og når: Sikringsskap, div montering av brytere og kontakter. 2007 og 2008.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Vest Telemark Kraftlag etter el installasjon , når og hvem husker jeg ikke

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse: Se tilleggsommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Vi er 4 hyttenaboer som har borret etter vann der vannet fordeles fra et pumpehus. Borehullet er ca. 90 meter dypt. Borehullet er sikret for overvann i borehullet. Det tas bakterieprøver årlig. Utgifter til strøm og vedlikehold fordeles mellom oss.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- 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).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Leiros, Sigmund

Signert av

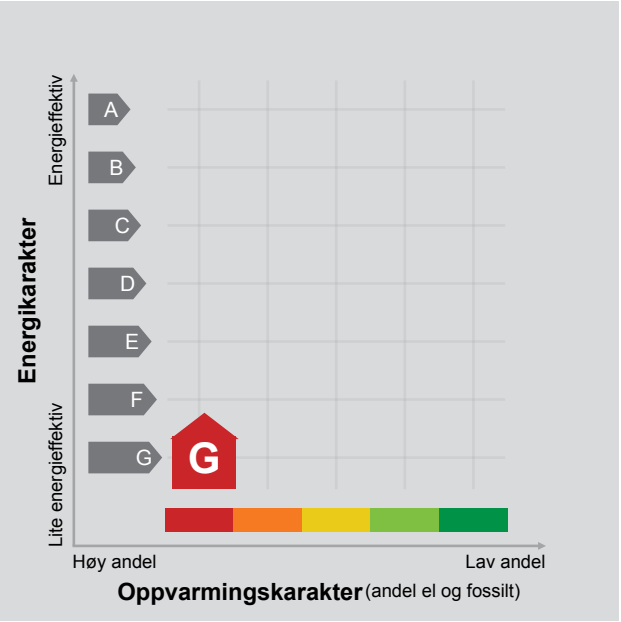
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.07.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Heivegen 870
Postnummer	3854
Sted	NISSEDAL
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166269067
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1215
Dato	25.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heivegen 870
Postnummer: 3854
Sted: NISSEDAL
Kommune: Nissedal
Bolignummer: H0101
Dato: 25.07.2024 7:37:13
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1215

Kommunenummer: 4030
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166269067

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

GEBYR

Utskriftsdato: 08.07.2024

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heivegen 870, 3854 NISSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Eiendomsskatt	1 109,06 kr
Feiing	487,52 kr
Renovasjon	1 813,76 kr
Sum	**3 410,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	1 025,00 kr	1/1	0 %	1 025,00 kr	512,50 kr
Renovasjon - Prisgruppe 1	1 pr. ab.	933,75 kr	1/1	0 %	933,75 kr	466,88 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	387800 prom	2,86 kr	1/1	0 %	1 109,00 kr	554,50 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	375,00 kr	1/1	0 %	375,00 kr	187,50 kr
				Sum	**3 442,75 kr**	**1 721,38 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

EIENDOMSSKATT

Utskriftsdato: 08.07.2024

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heivegen 870, 3854 NISSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	554 000,00 kr
Skatt	1 109,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRUNNKART

Nissedal kommune

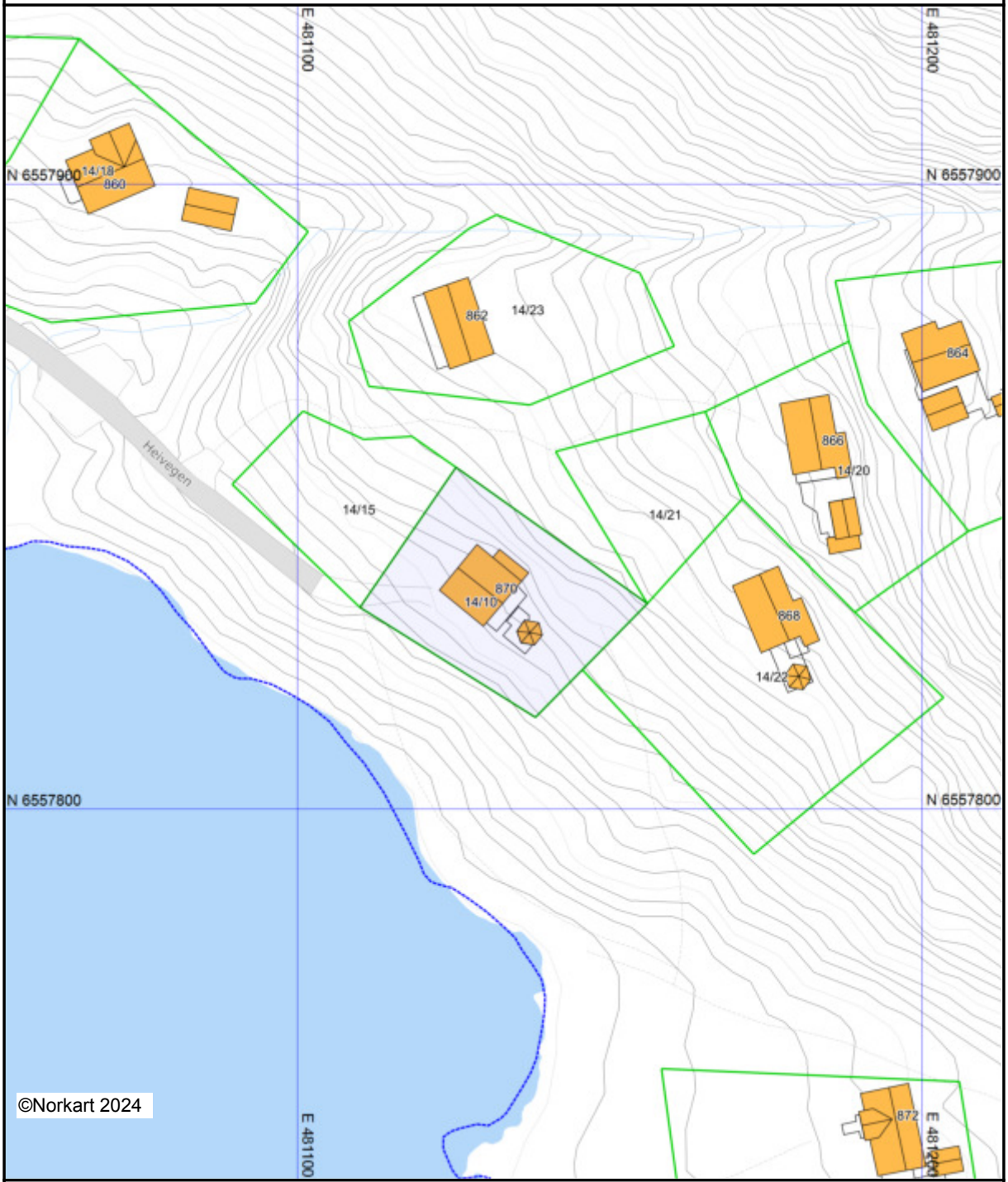
Grunnkart

Eiendom: 14/10
Adresse: Heivegen 870
Dato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

KOMMUNE-PLANKART

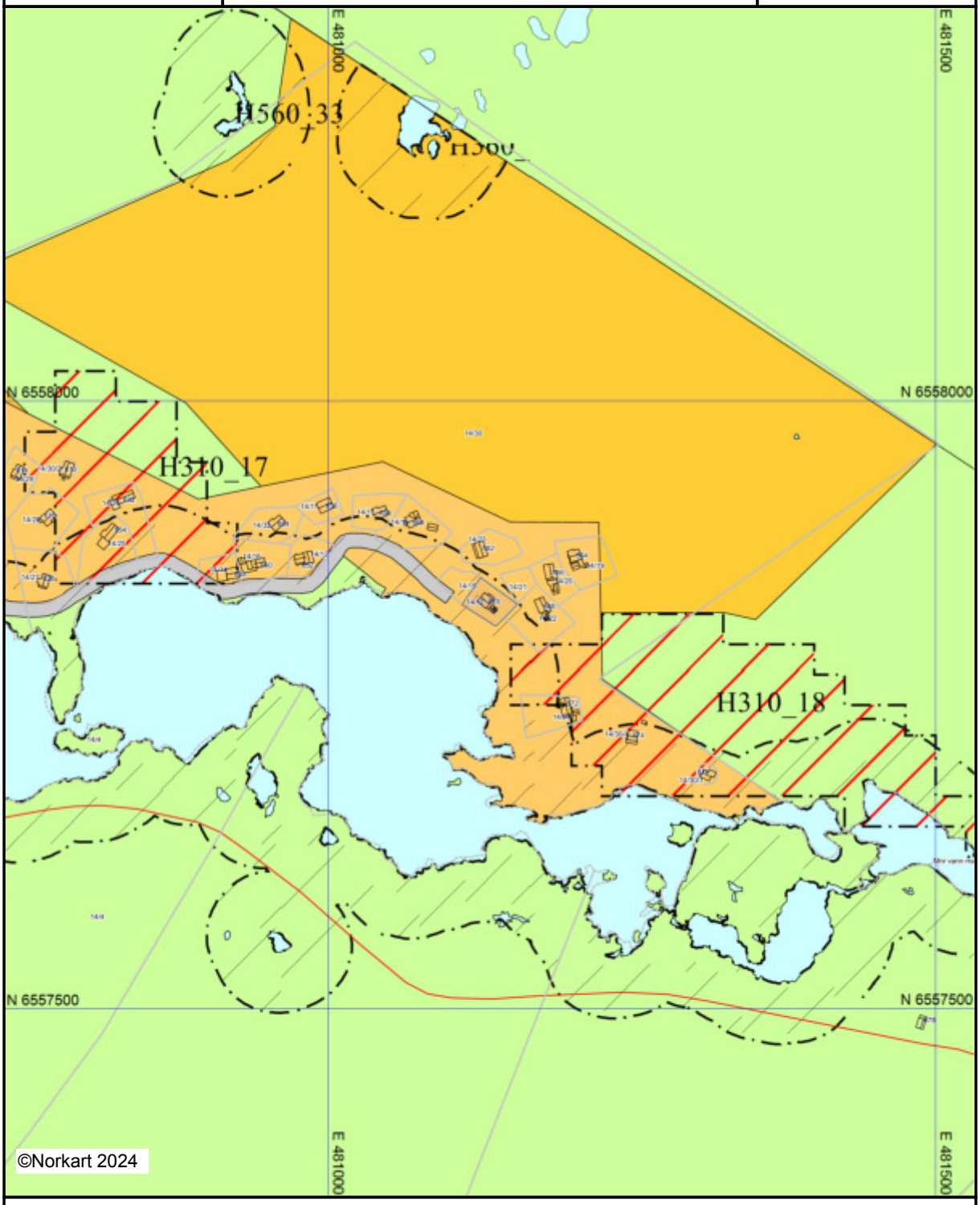
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/10
Adresse: Heivegen 870
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



MATRIKKEL-
RAPPORT

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tveitane tomt 6	Beregnet areal	924.7
Etablert dato	09.08.2006	Historisk oppgitt areal	927
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	14/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	14/10
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2019 11.11.2019			0830-14/30/6, 14/10
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.10.2019 30.10.2019	2019/730	Tinglyst 04.11.2019	14/1 (-494), 14/21 (494) 14/10, 14/20
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.10.2019 04.11.2019	2019/730		14/1, 14/10, 14/21
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	10.10.2019 04.11.2019	2019/730	Tinglyst 04.11.2019	14/1 (-1627,6), 14/22 (1627,6), 830-14/1/9 (Tidligere festegrunn) 14/10, 14/20, 14/21
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	10.10.2019 04.11.2019	2019/730	Tinglyst 14.11.2019	14/1 (-1032,5), 14/23 (1032,5), 830-14/1/10 (Tidligere festegrunn) 14/10, 14/20, 14/21, 14/22
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.10.2019 08.11.2019	2019/729	Tinglyst 16.11.2019	0830-14/30/6, 3822-14/30/5, 14/1 (-243447,3), 14/30 (243447,3), 14/30/1, 14/30/2, 14/30/3, 14/30/4 0830-Mnrvannmangler, 3822-17/1/26, 14/4, 14/10, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/23, 14/24, 14/25, 14/26, 14/27, 14/28, 14/29, 17/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.10.2016 21.11.2016	2016/1135		14/1, 14/10
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.10.2016 21.11.2016	2016/1135	Tinglyst 26.11.2016	14/1 (-584,3), 14/15 (584,4) 14/10
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.08.2006			14/1 (-927), 14/10 (927)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557832.67	481134.45	0	Ja	924.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

LEIROS SIGMUND F230759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KYSTVEIEN 572 4815 4815 SALTRØD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heivegen 870

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166269067		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166269067: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Heivegen 870	H0101	14/10	66	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

REGULERINGS-PLANKART

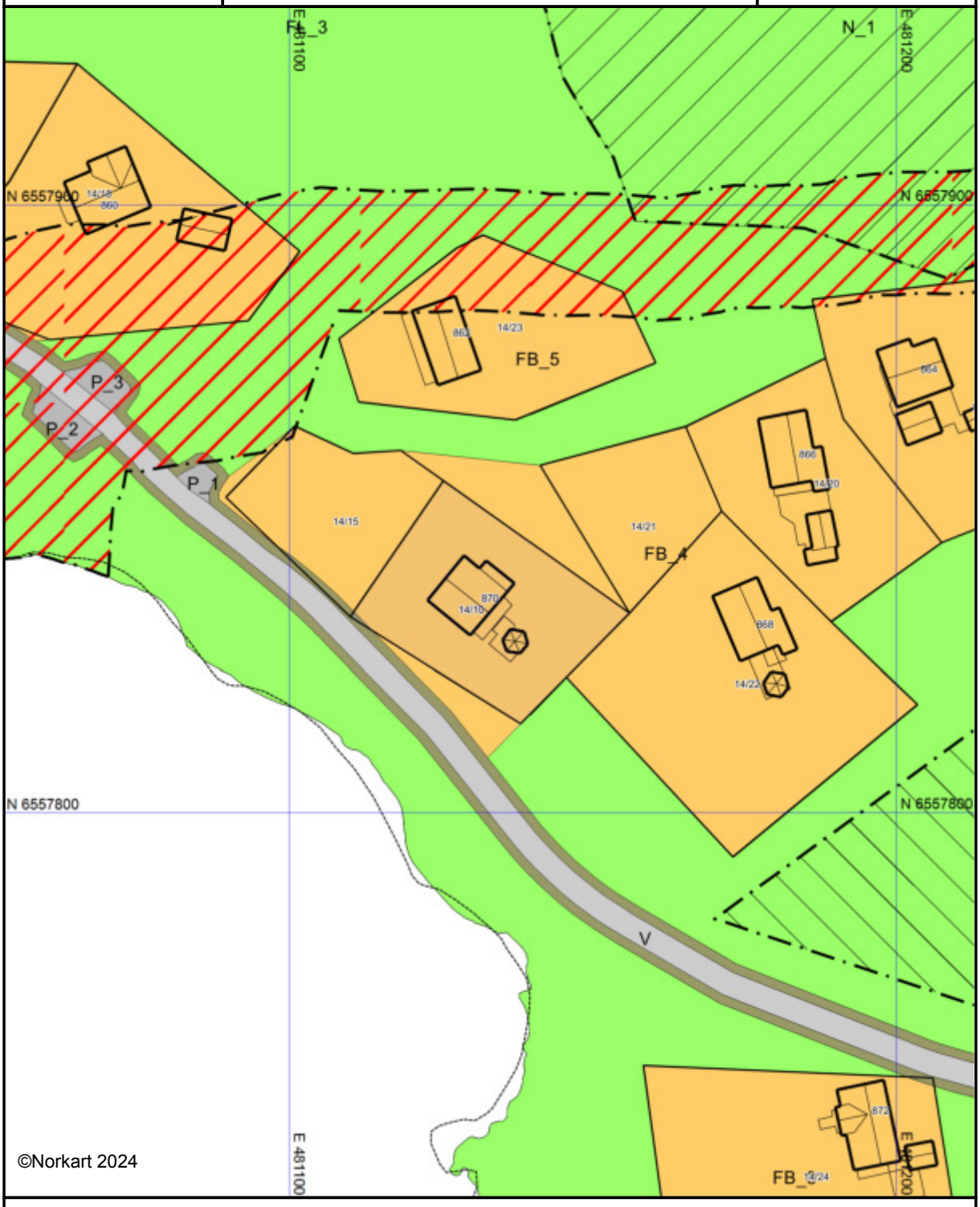
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/10
Adresse: Heivegen 870
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 08.07.2024

Oversiktskart for eiendom 4030 - 14/10//



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.

VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 08.07.2024

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heivegen 870, 3854 NISSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

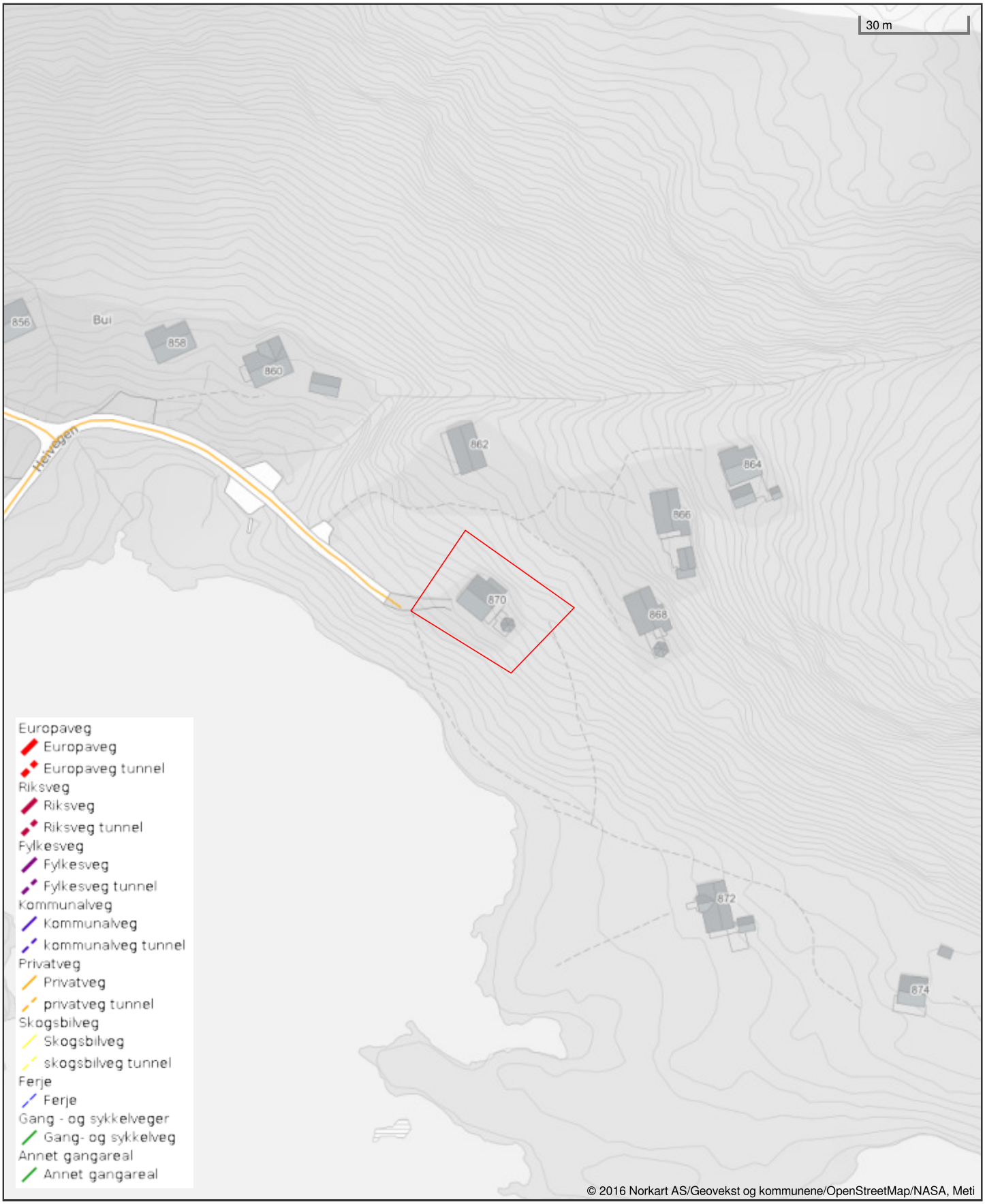
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 08.07.2024

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 14/10//

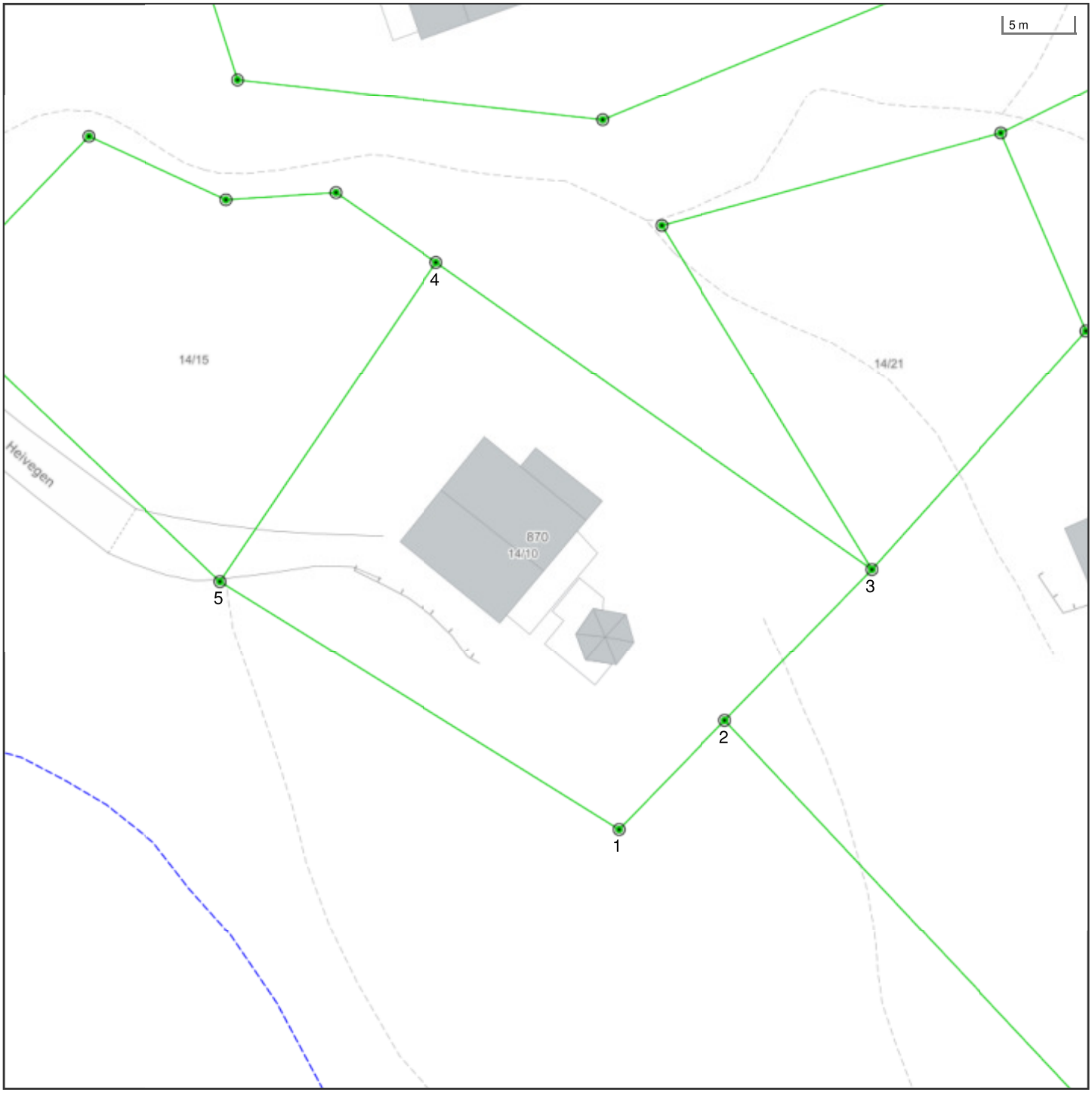


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 08.07.2024

Eiendomskart for eiendom 4030 - 14/10//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	924,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6557832,67	**Øst**	481134,45	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6557814,66	481138,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,15	
2	6557822,28	481145,63	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,70	
3	6557832,87	481156,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,85	
4	6557854,67	481125,4	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,60	
5	6557832,25	481110,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,19	

BUVATN FØRESEGNER

Nissedal kommune

Vedteken dato: 15.06.2023, i sak KS 36/23

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Buvatn

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID: 2022001

1. Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er utviding og fortetting av hytteområdet. Det leggast også til rette for bilveg til dei fleste tomter samt tilkopling til offentleg vatn og avlaup.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1. Renovasjonsordning skal følgje det som til ein kvar tid er gjeldande for kommunen. Felles renovasjonsopplegg er plassert ved Sinderhaugane.

2.2. All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. I område som ikkje skal nyttast til kommunikasjonsareal (veg, parkering ol.) skal terrenget tilbakeførast. Ved tildekking av skjeringar og fyllingar skal det bare nyttast stadeigne og reine masser, utan tilført vekstmedium, gras eller framande vekstar.

2.3. Innom planområdet er det lov å føre fram infrastruktur til feltet; kablar og tekniske anlegg. Fordeling av leidningar knytt til vatn- og avlaupsanlegg, kabelgrøfter for straum, fiber, tele, osv. skal der det er naturleg, følgje trasear for køyrevegar, og anleggjast parallelt, som anlegg i bakken.

2.4. Fritidsbustadene skal knytast til felles privat leidningsnett som førast vidare til kommunalt nett.

2.5. Det er ikkje lov å setje opp gate/vegljos i planområdet.

2.6. Utandørs belysning skal avgrensast, det tillatast bare uteljos som er montert på bygningsvegg som gir indirekte/skjerma ljos retta mot bakken. Det tillatast ikkje lanterner eller uteljos som bare har som mål å lyse opp fasade. Utandørs ljos skal bare vere på når hytta er i bruk.

2.7. Det er ikkje tillate med gjerde eller flaggstong, og heller ikkje badeanlegg utan eige reinseanlegg på tomtene.

2.8. Parabolantenner og andre antenner skal ikkje settast opp på framstikkande måte eller til sjenanse for andre.

2.9. Køyring i samband med anleggsverksemd skal skje på vegtrasear og stikkvegar til den enkelte tomt. Terrenget skal ikkje påførast skade. Eventuell skade skal utbetrast av den som gjer skaden.

2.10. Anleggsarbeid må halde seg til grenseverdiar gitt i retningsline T1442/2021. Anleggsarbeid bør unngåast i helger, samt feriar når det normalt er mykje bruk av hyttene i området.

2.11. Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stoppast i den utstrekning det kan påverke kulturminnet. Kulturminnemyndigheitene avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker - om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.12. Fellestiltak som til dømes trafikkområde og bygningar til fremje av friluftslivet skal gjevast mest mogleg universell utforming. Ved søknad om igangsetjing skal det gjerast greie for korleis desse omsyna er ivaretekne.

3. Føresegner for arealformål

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- *Grad av utnytting (anten for kvar tomt eller for det arealet som er sett av til byggjeområde) (§ 12-7 nr. 1)*

a. Tilkomst, parkering, byggjegrop og uteareal skal lokaliserast og utformast slik at det blir minst mogleg skjemmande terrenginngrep. Bearbeiding av terreng skal avgrensast til byggjegrop, parkering og tilkomst. Øvrig areal på tomta skal framstå som urørt naturtomt.
b. Alle bygningar skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein, og tak med ein mørk og matt farge. Unntatt fra dette er taktekkingsmaterialar knytt til fornybar energi som f.eks solceller. Treverk kan vere ubehandla eller skal påførast jordfargar.
c. Det er tillate å føre opp inntil ei hytte og eit uthus/anneks pr. tomt.
d. Maksimalt bygd areal pr tomt er BYA = 150 m²
e. Uthus/anneks kan maksimalt ha BYA = 30 m²
f. Byggegrenser gjeld ikkje for internveg og/eller parkeringsplass på tomta

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*

g. Det skal vere to biloppstillingsplassar pr. tomt.
h. Alle nye bygg skal tilkoplast felles/kommunalt vassforsyning og avlaupsanlegg.

- *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggjesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)*

i. Saman med byggesøknad skal det ligge ved situasjonskart som viser plassering av bygningar på tomta saman med tilkomst og parkeringsareal. I tillegg skal det leggast ved snitt/ profilar som syner byggets plassering i terrenget med alle høgder og mål (jfr. TEK kap. IV).

3.1.2. Bygningar og anlegg (eksisterande tomter og nye tomter utan dei nemnt i 3.1.3)

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
  a. Maksimalt bygd areal pr tomt er BYA = 150 m²
  b. Uthus/anneks kan maksimalt ha BYA = 30 m²
  c. Maksimal mønehøgde på fritidsbustad er 5,5 m, mønehøgde skal målast frå topp grunnmur
  d. Maksimal mønehøgde for uthus/anneks er 4,8 m.
  e. Alle bygg skal ha saltak, med takvinkel mellom 18-30°
  f. Maksimal synleg grunnmurhøgde er 0,6 m.

3.1.3. Bygningar og anlegg (tomtene B3, B5-B9)

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
  a. Maksimalt bygd areal pr tomt er BYA = 150 m²
  b. Uthus/anneks kan maksimalt ha BYA = 30 m²
  c. Maksimal mønehøgde på fritidsbustad er 5,0 m, mønehøgde skal målast frå topp grunnmur
  d. Maksimal mønehøgde for uthus/anneks er 4,5 m.
  e. Alle bygg skal ha saltak, med takvinkel mellom 18-30°
  f. Maksimal synleg grunnmurhøgde er 0,6 m.

3.1.4. Andre typar busetting og anlegg (ABA)

- Område skal nyttast til nettkiosk og pumpestasjon for vatn og avlaup

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
  - Opparbeiding av private vegar i området er søknadspliktig. Når det søkast om bygging av vegar må det leggast ved profilteikningar.

3.2.2. Veg

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
  - Regulerte vegar kan byggjast med total bredde på 7 meter, der 4 meter utgjer køyrebane.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
  - Vegen kan byggjast etter standard for landbruksveg klasse III
  - Alle stikkrenner må dimensjonerast til å tole ein 200 års flaum

3.2.3. Anna veggrunn, grøntareal

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
  - Vegskråningar og skjeringar kan dekkast med stadeigen masse, og skal vekse til med naturleg vegetasjon i området.

3.2.4. Parkering

a. P_8 kan nyttast som parkering for eigedommane 14/19, 14/20, 14/21 og 14/22.
b. Øvrige parkeringsplassar nyttast som tidlegare.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turdrag

- Området inneheld eksisterande sti til Nutstøylnuten.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde og reindriftsområde

- *Retningsliner for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*
  - Naturlege vegetasjonssoner langs vatn og vassdrag skal søkast ivaretatt. Omsynet til kantsoner jf. Vassressurslova §11, skal sikrast ved eventuell hogst i LNFR-område.

3.4.2. Naturformål

a. Områda inneheld naturtypar med gamal granskog og gamal furuskog.
b. Vegetasjonen i området skal ivaretakast.
c. Grantre som på grunn av alder rotnar og kan vere til fare for menneskje kan fellast.

3.4.3. Friluftsformål

a. Det kan etablerast skiløype i området, denne kan vedlikehaldast i 6m bredde
b. Det kan tilretteleggast samlings/møteplass. Dette inneber blant anna sitjeplassar og bålplass.
c. Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast i samband med skjøtsel eller tilrettelegging som fremjar friluftslivet og bruken av området til rekreasjon.

3.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- Ingen føresegner

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Sikringssone, H190_1 og 2

I områda må skogen ivaretakast og skjøttast slik at vern mot snøskred blir oppretthalde.

4.1.2. Faresone flaum, H320_1-3

I områda er det ikkje tillate å føre opp nye bygningar for varig opphald.

4.2. Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø, H560_1-3(§ 11-8 c)

4.2.1. I område H560_1 skal ikkje vegetasjon fjernast med mindre det fremjar bevaringsføremålet. Det tillatast ikkje oppføring av bygningar i området. Det er ikkje lov å gjere fysiske inngrep i terrenget som kan påverke hydrologien i myrareal.

4.2.2. I område H560_2 og 3 der omsynssona overlappar med utbyggingsformål, skal ein i størst mogleg grad ivareta eksisterande vegetasjon.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1. Før oppretting av eigedommar

5.1.1. Før det kan bli gitt løyve til frådeling av tomter, skal det leggast fram for- og førehandsgodkjennast av kommunen, tekniske planar for framføring av vatn og avløp, inklusive plan for tilstrekkeleg brannvatn.

5.2. Før igangsetjingsløyve

5.2.1. Felles tilkomstvegar til byggeområda skal ferdigstillast samstundes som tomtene. Ansvarleg søkar skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydding i terrenget før arbeidet startar opp. Desse fellestiltaka skal vere ferdigstilt før det blir gitt byggeløyve for enkelthytter.

5.2.2. Før det blir gitt byggeløyve til fritidsbustad, skal det vere ført fram vatn og avlaup til tomta.

5.2.3. Tilstrekkeleg sløkkevatn skal vere dokumenter, jf. Forskrift om brannførebygging §21.

5.3. Før ferdigattest

5.3.1. Renovasjonsordninga i form av avfallsbuer ved Sinderhaugane skal vere utbygd med tilstrekkeleg kapasitet før det kan bli gitt ferdigattestar for nye fritidsbustader i planområdet.

5.3.2. Før det kan bli gitt bruksløyve eller ferdigattest på nye fritidsbustader i feltet, må nytt Treungen reinseanlegg ha fått bruksløyve.

BYGNINGS-
TEKNINGAR
FERDIGATTEST

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400 **faks: 350 48 410**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato_____

Eigedom: **Gnr.: 14 Bnr.: 10 Fnr.: Snr.:**
Kommune: Nissedal

Byggeløyve/Bygningsteikningar/Ferdigattest

Merknader: Finn ikkje byggeløyve, bygningsteikningar eller ferdigattest i arkivet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Heivegen 870
Gnr. 14 Bnr. 10 i Nissedal kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0375

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater