



NISSER HYTTEGREND 22

04

Velkommen til Nisser hyttegrend 22

06

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Beliggenhet

79

Plantegning

83

Eiendommen

89

Tekniske dokumenter



NISSER HYTTEGREND 22

Meglerhuset & Partners Telemark /v Daniel Nes Yven har gleden av å presentere denne fantastiske muligheten på Nisser hyttegrend 22. Arealeffektiv hytte som gir god romfølelse, avslappende feriedager og følelsen av det gode hytteliv. Fra verandaen får du utsikt over Nisser og sol fra morgen til kveld slik at du kan nyte de fine sommerdagene. Dersom Jacuzzi er hyttedømmen din er alt tilrettelagt for å sette inn dette på verandaen. Hytten har åpen stue/kjøkken løsning med store vinduer vendt mot Nisser. Det er to soverom i første etasje og et soverom samt stue på hemsen. Da du entrer hytten er det et vindfang, slik at du på vinterstid kan beholde den gode varmen inne når det er kaldt ute. Badet inneholder toalett og dusj samt plass til vaskemaskin. I tillegg til all denne inneplassen er det et anneks brukt som stue og bod rett på utsiden av inngangsdøren.

NISSER HYTTEGREND

22

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	85 849
Totalpris	3 075 849
Fellesutgifter	5 287 pr. halvår.
P-rom	59 m2
Bruksareal	62 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	2017
Eiet tomt	772 m2



Daniel Nes Yven

Eiendomsmeglerfullmektig

40 64 88 60 / yven@partners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn

STANDARD

Nisser hyttegrend 22 er en svært flott og innholdsrik hytte av tre beliggende i naturskjønne omgivelser. Innvendig gir hytta et godt inntrykk og fremstår innbydende og innholdsrik med alt man trenger av fasiliteter. Den er nybygd i 2017 med god standard, et praktisk anneks og stor veranda. Det er gode romløsninger hvor familien kan oppholde seg i forskjellige soner. Rommene er godt vedlikeholdt og det er god plass til å oppholde seg både i stuen på hemsen og i hoved etasje. Stuen har store vinduer som skaper naturlig belysning og en fantastisk panorama utsikt over Nisser. Det foreligger boligsalgsrapport i.f.m salget og det henvises til denne for detaljert teknisk vurdering.





BELIGGENHET

Er drømmen å kunne bruke hytten til alle årstider og nyte enhver ferie du får, er denne hytten for deg. Hytten har beliggenhet på Fjonesiden av Treungen som betyr at på vei til hytten kjører du langs idylliske naturomgivelser og langstrekkelige sandstrender.

Fra hytten er det kort vei til både båt plass, badestrand, Fjone og Treungen hvor du får kjøpt dagligvarer. Innsjøen Nisser er omringet av bilvei som egner seg godt for sykling. Opp i fjellene finner du kjente klatreområder samt sykkelstier for deg som liker å være off-road. Er du glad i å gå turer er det utrolig med muligheter for både fjell- og strand turer. Med Gautefall, Jettegrytene og Vrådal innenfor en times biltur, har du mange ting å oppleve.

Nisser Hyttegrend er et godt etablert og populært hytteområde. På Nisser Hyttegrend finnes det utallige aktivitetstilbud. Hyttegrenda byr på blant annet rekreasjonsområder som lekeplass, trampoline, utallige turløyper, felles grillbu og det har tidligere blitt arrangert klatrefestival med base på hytte- og campingfeltene.





































Hytteregler

Her skal du slappe av og skape minner

Nyte all den friske luften

*Se solen stå opp og gå ned
og titte opp på stjernehimmelen*

Le og smile til hverandre

*Og etter en lang tur
er ingenting som å tulle seg inn
i et pledd og nyte kvelden*

Velkommen































Nisser hyttegrend 22

Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	2 t 2 min 🚗
🚗	Fjonevegen kryss Linje 131	18 min 🚗 16.3 km
🚗	Tveitsund Linje 131, 602	19 min 🚗 16.6 km

Avstand til byer

Tvedestrand	1 t 28 min 🚗
Kragerø	1 t 35 min 🚗
Arendal	1 t 39 min 🚗
Porsgrunn	1 t 47 min 🚗
Skien	1 t 49 min 🚗
Oslo	3 t 33 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Treungen Supercharger	19 min 🚗
🚗	Treungen	19 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Gautefall Alpinsenter
 - Kjøretid: 31 min
 - Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

Nissedal Klatresenter	11 min 🚶
-----------------------	----------

Sport

🏀	Fjone balløkke Ballspill	7 min 🚗 5.8 km
🏀	Fjone skole balløkke Ballspill	9 min 🚗 7.4 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen	19 min 🚗
PostNord	16.5 km
Spar Treungen	19 min 🚗
Post i butikk	16.7 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

[illegible]

The image features a dark blue background with white geometric lines forming a grid-like structure. The word 'PLANTEGNING' is written in a large, white, serif font in the upper center. The word 'AREAL' is written in a smaller, white, sans-serif font in the top right corner, oriented vertically. The lines create a series of rectangles and squares of varying sizes, some of which are partially cut off by the edges of the image.

INNHold

Hytten har en etasje, samt hems og inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

Hems: Soverom, stue.

Uthus/anneks: Stue og bod.

P-ROM	59 M ²
BRA	62 M ²
BTA	75 M ²



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

hems

åpent ned

lofstue

SOV

3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

85 849,50 (Omkostninger totalt)

3 075 849,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

Årlig avgift for selveiertomt utgjør pr. 2022 kr.

10.575,- og betales 2 ganger i året. I denne avgiften

inngår vann og avløp, vedlikehold av Nisser

hyttegrend og brøyting. Brøyting av privat

parkeringsplass samt leie av båtplass kommer i

tillegg. Kostnadene kan variere.

Løpende kostnader

Brøyting av privat parkeringsplass kostet kr. 1.900,- for vinteren 2020/2021.

Leie av båtplass kostet kr. 3.500,- for år 2022.

Kostnadene kan variere og betales årlig. Dersom du har spørsmål, ta kontakt med megler.

Forsikring

Frende

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger historisk(gammel) rapport datert

29.07.2022. Denne er kun til generell informasjon, og

er ingen gyldig dokumentasjon for tilstanden på

leiligheten. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2:

Bad/vaskerom:

Våtrommet mangler styrt ventilering og det er ikke luftespalte i dør.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller

annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Lekkasje fra bereder vil skade bygningsdeler.

Bad/vaskerom:

Panel på vegg som ikke tåler vann.

Bad/vaskerom:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom:

Se tilstandsrapport "fukt i tilleggende konstruksjoner" for nærmere kommentar.

Selgers egenerklæringsskjema

Ligger som vedlegg.

Boligens areal

Primærrom: 59 kvm, Bruksareal: 62 kvm, Bruttoareal: 75 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 53 m².

Primærrom: 50 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom.

Hems:

Bruksareal: 9 m².

Primærrom: 9 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Soverom, stue.

Anneks:

Bruksareal: 13 m².

Primærrom: 9 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Stue.

Arealet av primære rom (P-ROM) er

primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene.

I praksis er dette arealet tilnærmet likt

primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte

tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Hentet fra tilstandsrapporten, vedlagt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Telemark

Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med

fellesvisninger.

Tomt

Areal: 772 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Stor parkeringsplass.

Det er mulighet til å overta leie av båtplass.

Byggemåte

Takbelegg av shingel og undertak av heltre bord.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Tre

kledning med bakenforliggende luftesjikt. Takstoler av

taksperrer med lastoverføring på bærebjelker.

Luftesjikt er synlig oppunder takskjegg. Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass. Ytterdør av tre.

Terrassedør av glass og trerammer Terrasse av

impregneret trelast. Vi gjør oppmerksom på at boligen

kan være oppført iht. andre krav og byggeforskrifter

enn de som gjelder pr. i dag, da det er

byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som legges til grunn. Det er utarbeidet en boligsalgsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I

rapportens sammendrag fremkommer det som

takstmannen mener kjøper må være særskilt

oppmerksom på. Boligsalgsrapporten følger vedlagt.

Interessenter må sette seg inn i denne, samt teksten

som står under diverse i salgsoppgaven før bud

inngis.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

datert 20.02.2017 for eiendommen. Dokumentet

følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på innredede rom i uthus ikke

er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et

krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle

rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan

godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske

forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer

selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre

nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke

disse rommene som soverom og kjellerstue.

Adgang til utleie

Det er kun en boenhet.

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk. Dersom beboelsesrom ikke har

vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning

følger dette heller ikke med.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av

energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger,

kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 4 929,80 pr. år. Oppgitt kommunale avgifter for

2021. Inkluderer eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Det er i Nissedal kommune vedtatt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten utgjør 2,86 promille av

beregningsgrunnlaget som er på kr. 900.000,-. Det

gjøres spesielt oppmerksom på at

beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 660 000 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en

kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk

sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk

for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og

bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger

(boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter

Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene

vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for

primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1.

januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre

boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbolig ifølge

reguleringsbestemmelser for § 12.7 for Sandvik, Gnr

21, bnr. 5 mfl. i Nissedal kommune. Godkjent av

Nissedal kommunestyre 20.05.2010.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Nissedal kommune har planlagt å knytte hyttefeltene langs Fjonesiden til offentlig vann og avløp. Det er ikke oppgitt ytterligere informasjon om når dette vil skje eller hva det vil koste for Nisser hyttegrend.

Kjøper bør ta kontakt med Nissedal kommune for mer informasjon.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Konsesjon / odel

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, og omsetning vil ikke medføre boplikt. Skjema for konsesjonsfrihet skal vedlegges skjøte for hjemmelsoverføring.

Vei/vann/avløp

Privat vei, vann og avløp.

Tilbehør

Tilbehør og løsøre følger med handelen så lenge ikke annet er avtalt.

Tilbehør og løsøre som ikke medfølger handelen: Vaskemaskin, frittliggene personlige eiendeler feks. servise og pyntegjenstander, utebenk og utepeis.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 45 23 08 63 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,

b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd

c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012

nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Nisser hyttegrend 22, 3855, Treungen, Gnr. 21 bnr. 127 i Nissedal kommune

Eier

Elin Gutterud
Vegard Johannessen

Oppdragsnummer

90-22-0065

Meglervederlag

Visninger pr. stk. (Kr.2 500)
Markedspakke (Kr.9 900)
Oppgjør (Kr.5 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 000 000,-) (Kr.66 000)
Tilrettelegging (Kr.12 500)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på

at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Nisser hyttegrend 22 , 3855 TREUNGEN

📖 NISSEDAL kommune

Gnr. 21, Bnr. 127

Areal (BRA): Fritidsbolig 62 m², Uthus 13 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 29.07.2022 Oppdragsnr: 12441-1716 Referansenummer: JG7538

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert takstmann: Kevin Nielsen



Gyldig rapport
29.07.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Kevin Nielsen

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstmann
29.07.2022 | HELLE

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
915 50 213

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstmann
post@ktakst.no
915 50 213



Oppdragsnr: 12441-1716

Befaringsdato:

Side: 2 av 16



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
- tilleggbygg 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).



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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Eiendom bestående av fritidsbolig over to plan beliggende ved Nisser med nærhet til Fjone i Nissedal kommune. Hytta er oppført i 2017 med en god standard for fritidsbolig. Det er gjort noen negative anførsler kjøper anbefales å gjøre seg kjent med, likevel mener jeg at de negative anførslene er på et normalt til lavt nivå. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med denne rapport og bør gjøre sine nødvendige undersøkelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takbelegg av shingel.
Undertak av heltre bord.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Trekledning med bakenforliggende luftesjikt.
Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker.
Luftesjikt er synlig oppunder takskjegg.
Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass.
Ytterdør av tre.
Terrassedør av glass og trerammer

Terrasse av impregnert trelast.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og heltré furu.
Vegger har overflater av trépanel.
Himlinger har overflater av trépanel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
I følge eier er det montert radonduk.
Vedovn med tilkoblet stålppe.
Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.
Trapp fra første til loftsetasje av tre.
Fyllingsdør av heltré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom bygget i henhold til forskrift på tid for oppføring.

Trepanel i tak/himling.
Trepanel på vegg.

Gulvet er flatt med oppkant ved dør.

Gulvbelegg av vinyl, synlig fuktsperre med sluk av plast.

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon med avtrekk på kjøkken/bad og ventiler i vegg.

Hulltaking er ikke utført da det ikke er relevant pga utførelse.
Det er ikke gjort negative observasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har profilerte fronter av heltré, benkeplate av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.
Ventilering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast.
Rørskap er montert i bad.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk på kjøkken/bad.

Bereder er plassert i kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i soverom.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av leire/grus/jord på grunnfjell.
Drenering av overvann/takvann til grunn.
Grunnmur av blokker av mur.
Flatlendt tomt med grunn av sand, leire og grus.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	53	50	3
Etasje	9	9	0
Sum	62	59	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	9	4
Sum	13	9	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

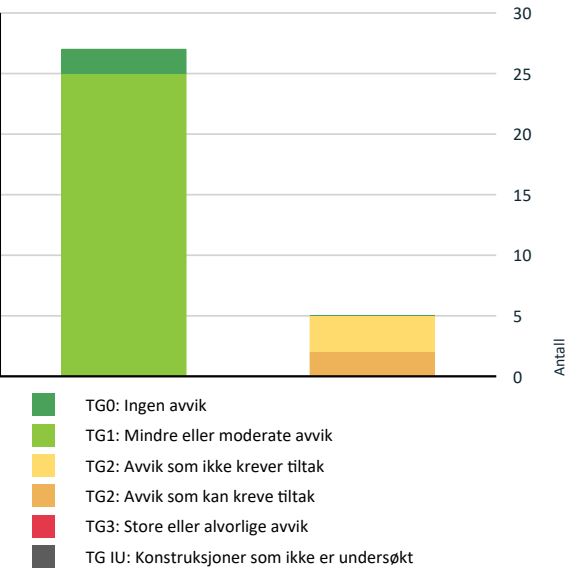
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

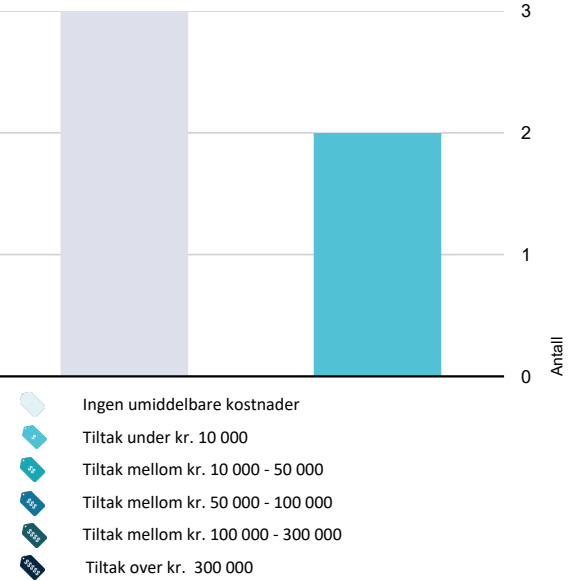
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke luftespalte i dør.
Kostnadsestimat : Under 10 000

[Gå til side](#)

- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Lekkasje fra bereder vil skade bygningsdeler.
Kostnadsestimat : Under 10 000

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- !

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Det er avvik:
Panel på vegg som ikke tåler vann.
Kostnadsestimat : Under 10 000

[Gå til side](#)

- !

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

[Gå til side](#)

- !

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

UTVENDIG

Taktekking

Takbelegg av shingel.
Undertak av heltre bord.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Trekledning med bakenforliggende luftesjikt.

Takkonstruksjon/Loft

Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker.
Luftesjikt er synlig oppunder takskjegg.

Vinduer

Malte vinduer av tre med innsatt isolérglass.

Dører

Ytterdør av tre.
Terrassedør av glass og trerammer

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trelast.

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av flis og heltré furu.
Vegger har overflater av trépanel.
Himlinger har overflater av trépanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Radon

I følge eier er det montert radonduk.

Pipe og ildsted

Vedovn med tilkoblet stålpipe.

Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.

Innvendige trapper

Trapp fra første til loftsetasje av tre.

Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom bygget i henhold til forskrift på tid for oppføring.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Trepanel i tak/himling.
Trepanel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel på vegg som ikke tåler vann.

Tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, tiltak er ikke nødvendig.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flatt med oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er oppkant på membran ved dør.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg av vinyl, synlig fuktsperre med sluk av plast.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Gulvmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon med avtrekk på kjøkken/bad og ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke luftespalte i dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke utført da det ikke er relevant pga utførelse.
Det er ikke gjort negative observasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken har profilerte fronter av heltré, benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Avtrekk

TG 1

Ventilering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast.
Rørskap er montert i bad.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk på kjøkken/bad.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Lekkasje fra bereder vil skade bygningsdeler.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i soverom.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Grunn av leire/grus/jord på grunnfjell.

Drenering

TG 1

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av blokker av mur.

Terrengforhold

TG 1

Flatlendt tomt med grunn av sand, leire og grus.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus/anneks. Konstruksjon av tre med betong mot grunn. Innredet innvendig med ferdige overflater av tre.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	53	50	3	Vindfang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod
Etasje	9	9	0	Soverom , Stue	
Sum	62	59	3		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

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

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

☐ Ja☒ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	9	4	Stue	Bod
Sum	13	9	4		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3822 NISSEDAL	21	127		0	772.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nisser hyttegrend 22							
Hjemmelshaver Gutterud Elin, Johannessen Vegard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er anlagt i hyttefelt på vestsiden av Nisser i Nissedal kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Flatlendt tomt anlagt i skråning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2022	Egenerklæringsskjema utfylt av selger.	Ingen	0	Nei
Eier	28.07.2022	Eier har bistått med informasjon.	Fremvist	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving 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.

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

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

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/JG7538>

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Telemark AS	Oppdragsnr.	90220065
Adresse	Nisser hyttegrend 22		
Postnr.	3855	Sted	Treungen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 5 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Elin	Etternavn	Gutterud
Selger 2 Fornavn	Vegard	Etternavn	Johannessen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillr kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat 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 Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/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 overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

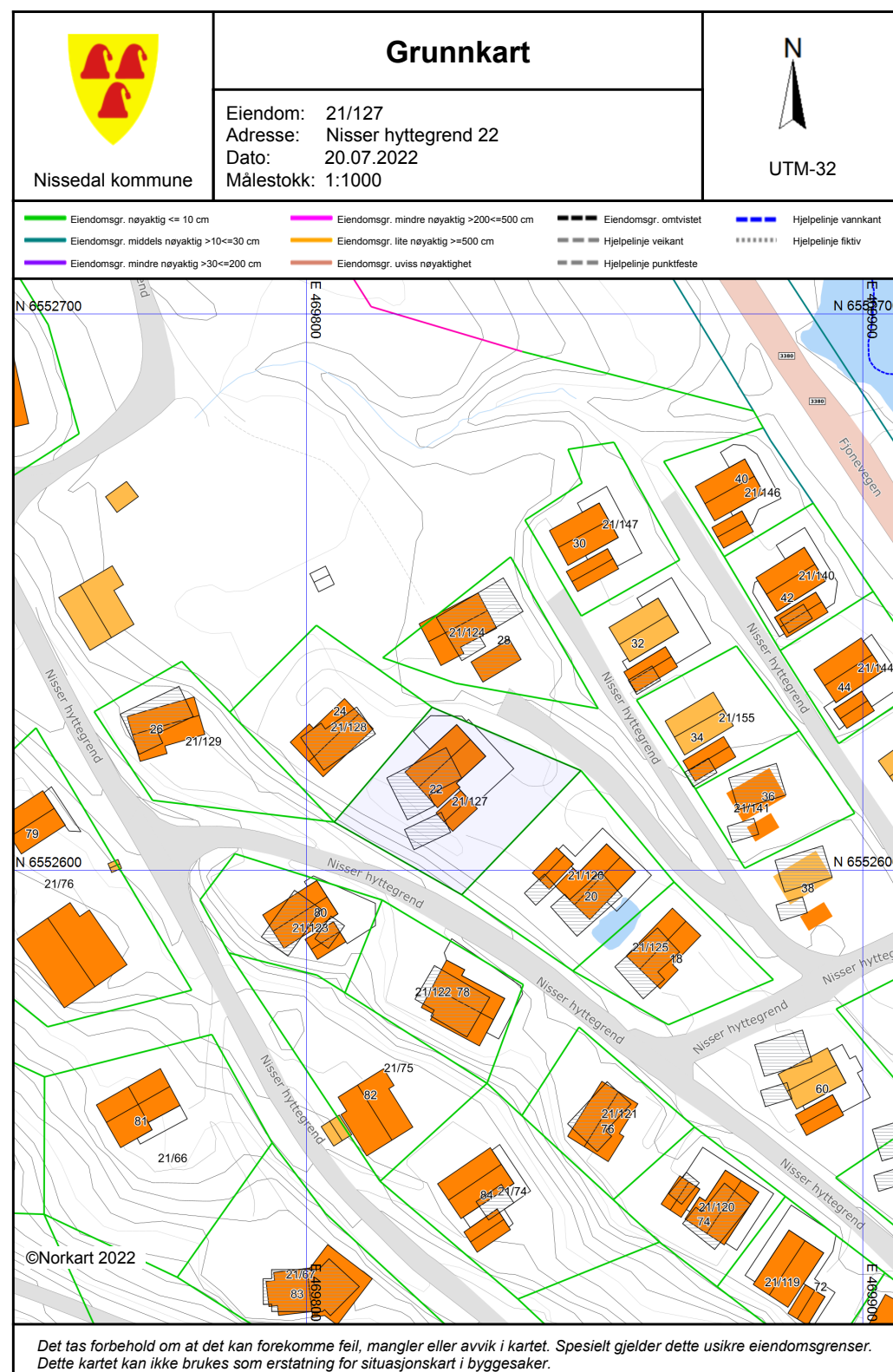
☒

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

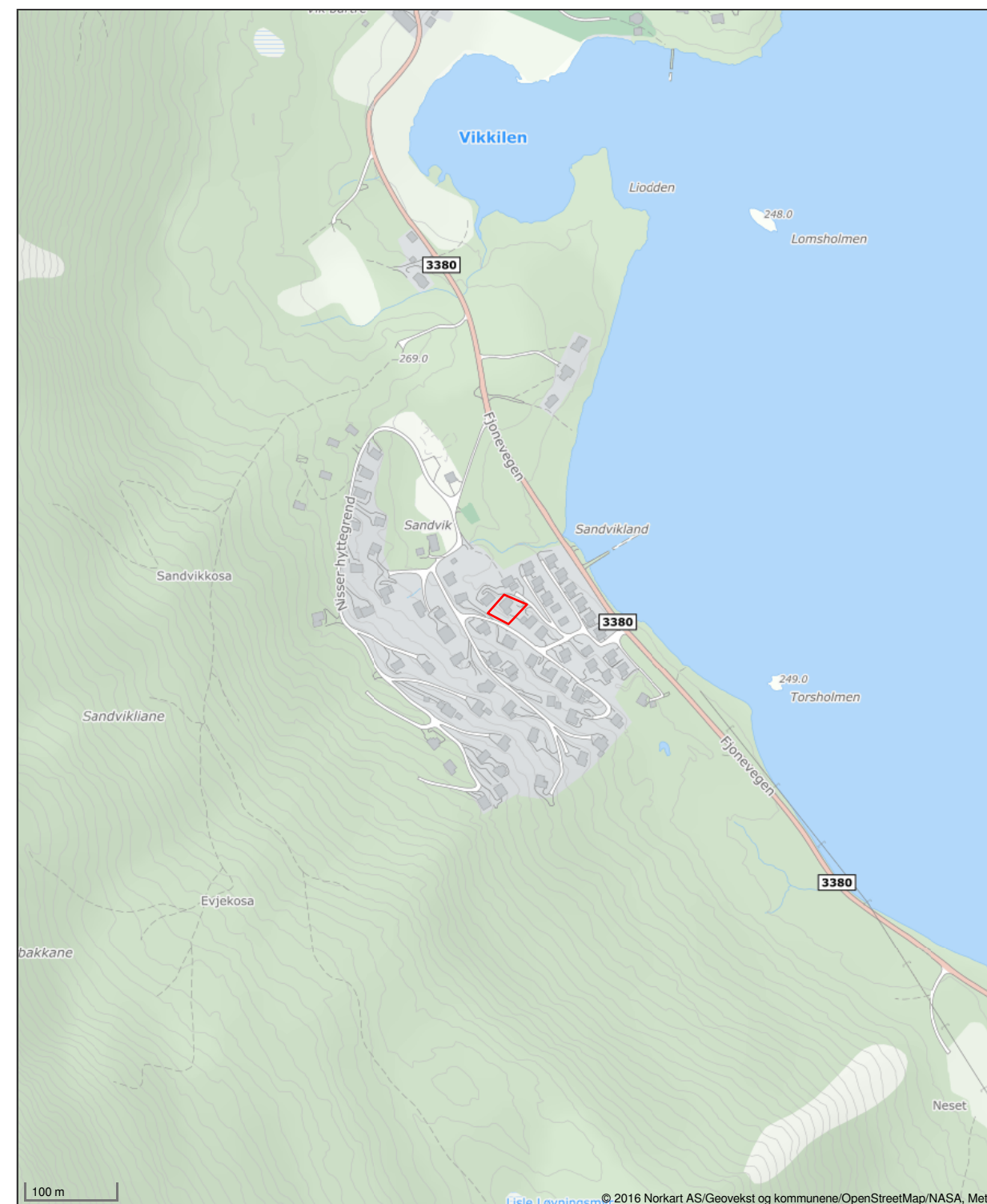
☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/02/2023 23:18:44 (EES-versjon: 2)



Oversiktskart for eiendom 3822 - 21/127//





SMARTE HYTTER AS
Postboks 49
3883 TREUNGEN

Delegert sak nr. 51/17

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2016/1461-5	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	21/127	20.02.2017

N - 21/127 - Nisser Hyttegrend 22 - Søknad om ferdigattest - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
21	127			Nisser Hyttegrend 22, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar		Adresse		Poststad
Smarte Hytter as		Postboks 49		3855 TREUNGEN
Ansvarleg søker		Adresse		Poststad
Smarte Hytter as		Postboks 49		3855 TREUNGEN
Type søknad				Søknaden mottatt
Søknad om ferdigattest				17.2.2017

Delegert vedtak
Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for fritidsbustad og bod på gnr. 21 bnr. 127 Nisser Hyttegrend 22, 3855 TREUNGEN.
Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 med seinare endringar, og delegasjonsreglementa for kommunane Kviteseid og Nissedal.

Fakta

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 532/16.

For å kunne godkjenne ein søknad om ferdigattest, må søknaden stadfeste at tiltaket tilfredsstiller krava til slik attest. Ikkje-søknadspliktige endringar eller justeringar (små endringar/justeringar) i høve til byggeløyvet må det gjerast greie for. (Andre endringar må det søkast om.) Søknaden må òg vise at tilstrekkeleg FDV-dokumentasjon er overlevert til eigaren av tiltaket. Dvs. grunnlaget for korleis forvaltning, drift og vedlikehald av tiltaket skal kunne utførast på ein tilfredstillande måte.

Saman med søknaden om ferdigattest skal det leverast inn oppdatert gjennomføringsplan. Den skal vise om alt arbeid er fullført og avslutta. Det skal òg gå fram om det ligg føre tilfredstillande samsvarserklæringar frå dei ulike ansvarshavande i byggesaka. Samsvarserklæring er ei skrifteleg stadfesting på at eigenkontroll har funne stad og at alt arbeid er gjennomført i tråd med krav og

Postadresse:	Treungvegen 398 3855 Treungen	Telefon:	35048400	Bankgiro:	27140700016
E-post:	info@nissedal.kommune.no	Telefaks:	35048410	Org.nr:	964964343
			www.nissedal.kommune.no		



løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Samsvarserklæringar må kome frå alle ansvarshavande før det kan skrivast ut ferdigattest.

Vurderingar

Søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen er gjennomgått. Dokumentasjonen viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

Generelle føresegner

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei grunnane du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi til:				
Nissedal kommune teknisk drift	Treungvegen 398	3855	TREUNGEN	
Plankontoret v/ fakturaansvarleg	Treungvegen 398	3855	TREUNGEN	

Postadresse:	3855 Treungen	Telefon:	35048400	Bankgiro:	27140700016
E-post:	info@nissedal.kommune.no	Telefaks:	35048410	Org.nr:	964964343
			www.nissedal.kommune.no		



Ferdigattest

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

Eigedomsopplysninger				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
21	127			Nissedal kommune
Eigedom/adresse				
Nisser Hyttegrend 22, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysninger			
Kva slags bygg/tiltak			
Fritidsbustad og bod			
Tiltakshavar		Adresse	Poststad
Smarte Hytter as		Postboks 49	3855 TREUNGEN
Ansvarleg søker		Adresse	Poststad
Smarte Hytter as		Postboks 49	3855 TREUNGEN
Byggeløyve gitt av		Vedtak dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		31.10.2016	532/16
Ferdigattest gitt av		Vedtak dato	Utvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		20.02.2017	51/17

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
Treungen	20.02.2017	2016/1461-5
Stempel/underskrift		
<div>Birger Heimdal Byggesaksbehandlar</div> <div> NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET</div>		

Eiendomskart for eiendom 3822 - 21/127//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	772,90 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6552610,23 Øst 469827,84

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6552629,28	469822,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,08	
2	6552608,64	469804,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,14	
3	6552595,57	469827,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,40	
4	6552617,91	469849,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,97	



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 20.07.2022

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3822	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	127	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nisser hyttegrend 22, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Eiendomsskatt	1 801,00 kr
Feiing	562,52 kr
Renovasjon	2 566,28 kr
Sum	4 929,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

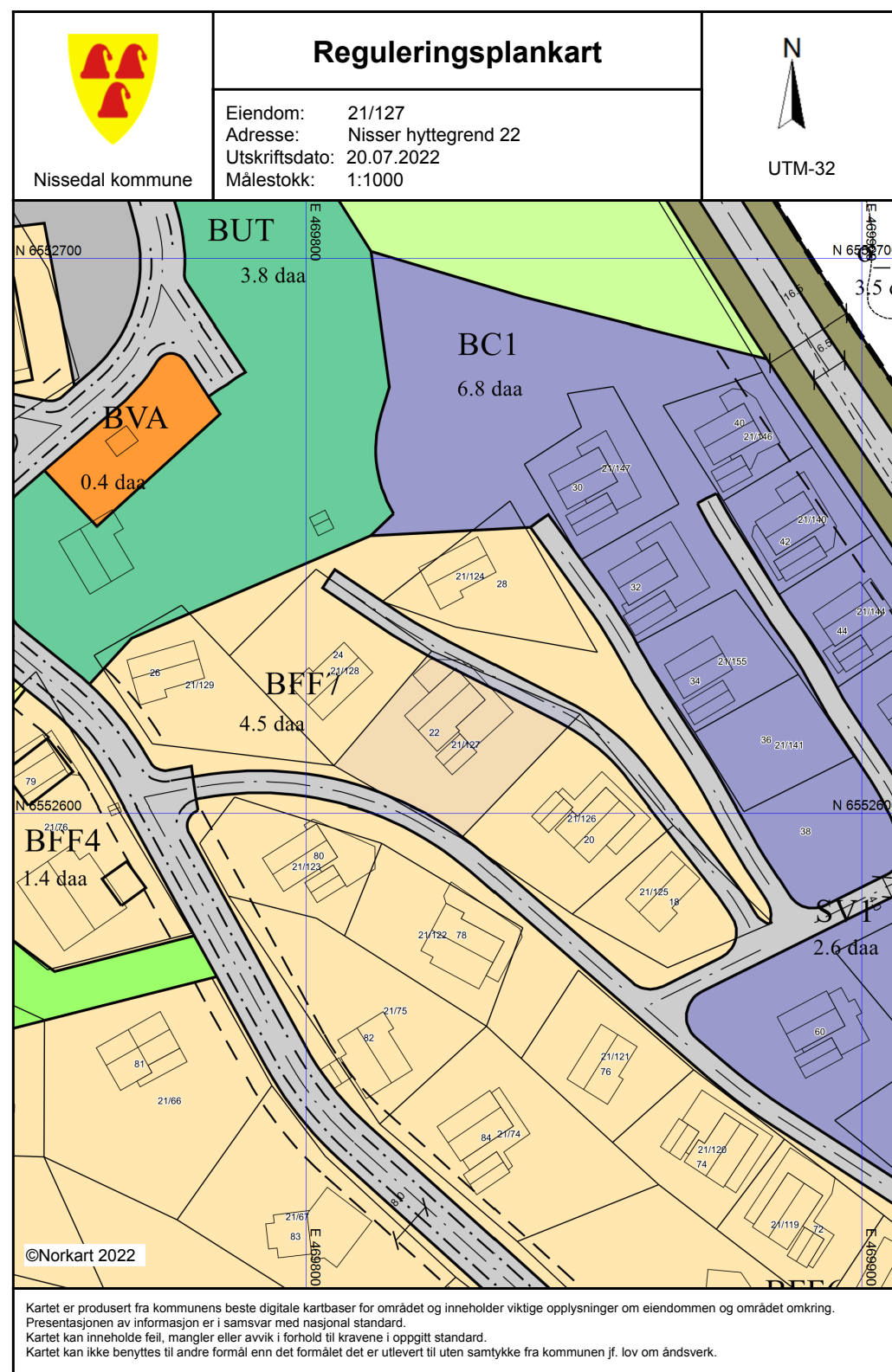
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	930,00 kr	1/1	0 %	465,00 kr	465,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	2 983,75 kr	1/1	0 %	1 491,88 kr	1 491,88 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	630000 prom	2,86 kr	1/1	0 %	1 801,00 kr	900,50 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	562,50 kr	1/1	0 %	562,50 kr	281,25 kr
				Sum	4 320,38 kr	3 138,63 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tegnforklaring		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>		
	Bustader - frittliggjande småhus	Abc Påskrift areal
	Fritidsbusetnad - frittliggjande	Abc Påskrift utnytting
	Fritidsbusetnad - frittliggjande	Abc Påskrift breidde
	Fritidsbusetnad - frittliggjande	Abc Påskrift breidde
	Campingplass	
	Vass- og avløpsanlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
	Uteopphaldsareal	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Veg	
	Køyreveg	
	Køyreveg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
	Parkeringsplassar	
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</i>		
	Turveg	
	Badeplass/-område	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</i>		
	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR	
	Skogbruk	
	Friluftsmål	
	Friluftsmål	
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v</i>		
	Friluftsområde	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
	Badeområde	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>		
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp	
	Sikringsone - Frisikt	
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringssonегrense	
	Angittomsyngrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Planen si avgrensing	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtегrense	
	Byggјегrense	
	Byggјегrense	
	Bygningar som inngår i planen	
	Regulert senterlinje	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Målelinje/ avstandslinje	
	Målelinje/ avstandslinje	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift areal	

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR SANDVIK, GNR 21, BNR 5 M/FL NISSEDAL KOMMUNE

Godkjent av Nissedal kommunestyre 20.05.2010, k-styresak 043/10.
Mindre endring godkjent av formannskapet 26.06.2014, f.sak 93/14.
Mindre endring godkjent av formannskapet 28.01.2016, f.sak 7/16.

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	<ul style="list-style-type: none">● Fritidsbebyggelse frittliggende 74,7 daa.● Bolig 1,0 daa.● Campingplass 22,4 daa.● Uteopphold 4,4 daa.● Renovasjonsanlegg 0,5 daa.● Vann- og avløpsanlegg 0,4 daa
Pbl § 12-5.2 Samferdsel	<ul style="list-style-type: none">● Kjøreveg 3,5 daa.● Annen veggrunn 5,2 daa.● Veg 12,3 daa..
Pbl § 12-5.5 LNFR	<ul style="list-style-type: none">● Parkering 2,8 daa.● Skogbruk 5,5 daa.● Friluftsmål 59,9 daa.
Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	<ul style="list-style-type: none">● Friluftsområde i sjø og vassdrag 4,9 daa.● Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 2,6 daa.
Pbl § 12-6 Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none">● Sikringssone friskt.● Faresone, høyspenningsanlegg● Sone med angitte særlige hensyn, bevaring av kulturmiljø. <p>Totalt areal som reguleres er 200,2 daa.</p>

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet og hyttebygging på eiendommen Gnr 21, Bnr 5 m/fl.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

- 1) All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet.
- 2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjonens form, utforming, materiale og farger harmonerer med de omkringliggende omgivelser.
- 3) Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- 4) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.
- 5) All transport i området skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i terrenget.
- 6) Det skal være to biloppstillingsplasser for hver hytte.
- 7) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.

- 8) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
- 9) Det er ikke tillatt med flaggstang
- 10) Det er ikke tillatt å sette opp gatelys / veglys.
- 11) Strøm og kabler legges i bakken.
- 12) Alle fellestilltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet (jf.3.8.2) skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.
- 13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig skal avkjørsler fra fylkesveg 354 være etablert og godkjent av Statens vegvesen, veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet. Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
- 2) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- 3) Det må være gitt ferdigattest for infrastruktur før det gis ferdigattest for hytter.
- 4) Uteoppholdsareal skal etableres og stå ferdig til bruk når første felt av mobile husvogner er ferdig utbygd.
- 5) Før iverksetting av hyttebygging og anleggelse av campingplass skal det foretas en arkeologisk utgravning av det berørte automatisk freda kulturminne (kullgrop id 127591) i planområdet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse-frittliggende

- 1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 – FF6, 42 nye tomter og 2 eksisterende tomter. Totalt areal = 74,7 daa.
- 2) For hytter på FF1, FF2, FF6, tomt nr 17 og 18 på FF3, tomt nr 19 på FF4 og tomt

- nr 37 på FF5 er tillatt bruksareal BRA=200 m² i henhold til TEKN § 3-5. For de resterende områdene/tomtene er tillatt BRA = 150 m².
- 3) På FF1 og FF2 kan tomten bebygges med 2 bruksenheter. Alle tomter kan bebygges med inntil 3 bygg, inklusive frittstående garasje, bod eller anneks.
 - 4) Garasje og anneks kan ha en maks størrelse på BRA=50 m².
Boder skal ikke ha større bebygd areal enn 15 m², med mønehøyde inntil 3,0 meter. Boder skal være uisolert og plasseres i nær tilknytning til hytta og høyst 3,0 meter fra planlagte hytter.
Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.
 - 5) Hyttene er stukket i terrenget og pålepunktene er vist på plankartet. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger.
 - 6) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.
 - 7) Hyttene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
 - 8) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50 %) er inntil 4,0 meter og tillatt mønehøyde/høyde inntil 7,0 meter. Hytte med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 5,0 m. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2.
 - 9) Hyttene kan bygges med saltak eller pulttak, og takvinkel mellom 2-34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
 - 10) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomten eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hytten.
 - 11) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
 - 12) Byggegrense til senterlinje fv. 354 er 15,0 meter. Byggegrense til veier på område er 8,0 meter for fritidsboliger.
 - 13) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan – og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
 - 14) For hytter på tomten 48-52 og 55-59 gjelder følgende avgrensinger: Maks BRA=90 m², maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
 - 15) For hytte på tomt 53 og 54 gjelder følgende avgrensinger: Maks BRA=90 m², maks mønehøyde 4,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m.
 - 16) Tomtene 20-26 og 44-45 kan deles. Etter deling kan hver tomt ha inntil to bygg med et samla maks BRA 110 m², ellers bestemmelser som for resten av feltet.

3.2 Bolig

- 1) Reguleringsområde omfatter eksisterende bolig på området. Areal = 1 daa.
- 2) Tillatt grad av utnyttelse BYA= 25 %.
- 3) Takvinkel 22-34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
- 4) Til boligtomten kan det oppføres garasje med grunnflate inntil BYA 50 m².

3.3 Bebyggelse næringsområde – campingplass

- 1) Område for næringsområde skal benyttes til utleie av tomter for mobile hytter. Areal totalt 22,4 daa. Området er delt inn i fem deler C1-C5. Antall enheter er C1-11, C2-11, C3-6, C4-6, C5-10. Totalt 44 enheter.
- 2) Der plassen tillater det kan det settes opp to bygg og i tillegg terrasse. Isolert anneks skal byggemeldes samtidig med hovedbygg for å godkjennes som oppholdsrom, med mindre total bygningsmasse pr tomt tilfredsstiller teknisk

forskrifts krav til utførelse.

Tillatt bruksareal pr. tomt er BRA = 70m². Platting og oppstillingsplass for bil er ikke med i bebygd areal. Mønehøyde inntil 4,5 meter.

- 4) Mobile enheter bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22 – 34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
- 5) Boder skal ikke ha større bebygd areal enn 15 m², med mønehøyde inntil 3,0 meter, målt fra gjennomsnitt terreng. Boder skal være uisolert og plasseres i nær tilknytning til hytta og høyst 3,0 meter fra planlagte hytter.
- 6) All bebyggelse skal ha trekledning som males i farger som harmonerer med omgivelsene, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
- 7) Terrassen skal ikke ha større bebygd areal enn 25 m², og maks høyde på synlig treverk mellom terrasse og terreng er 0,8 meter.
- 8) Partytelt/paviljong skal ikke ha permanent konstruksjon.
- 9) Minste avstand til veg gjennom området er 2,0 meter.
- 10) Innenfor område for næringsområde - campingplass må det bare utføres tiltak som tilfredsstiller brannkrav i henhold til Plan og bygningsloven.
- 11) Det skal settes opp gjerde, med minimum høyde 1,0 meter, mellom fv. 354 og mobile hytter på området for å opprettholde trafikksikkerheten i krysningspunktet over fylkesvegen. Gjerdet skal ikke være til hinder for friskt til fv.354.

3.4 Vann- og avløpsanlegg

Det er avsatt område for renseanlegg avløp og for sentralt vannbehandlingsanlegg.

Areal 0,4 daa.

3.5 Renovasjon

Det er avsatt ett område for plassering av avfallsbod til bebyggelsen og VA-anlegg.

Areal 0,5 daa.

3.6 Uteopphold

- 1) Det er avsatt område til lekeplass for barn. Areal 4,4 daa.
- 2) Lekestativ, ballplass etc. kan etableres innenfor lekearealet.
- 3) Det er tillatt å anlegge VA-anlegg i området.

3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 1) Området omfatter kjørevei og annen veggrunn, fv 354, adkomstveier og parkering til områdene for næringsvirksomhet, camping og fritidsbebyggelse. Totalt areal = 23,8 daa.
- 2) Frisiktsoner på 6x120 meter i begge retninger er inntegnet på planen. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikhinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
- 3) Veiene til områdene for fritidsbebyggelse bygges med bredde 4,0 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8,0 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. III.
Veiene til næringsvirksomhet, campingplass, bygges med bredde 4,0 meter.
- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

3.8 LNFR – områder friluftsmål

- 1) Det er avsatt områder på til sammen 59,9 daa til friluftsmål.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 3) Det er tillatt å anlegge VA-anlegg i området.
- 4) Ved etablering av grillplasser ol i områder avsatt til friluftsmål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
- 5) Naturlig vegetasjon mot Fylkesvegen og strandsonen skal i størst mulig grad bevares.
- 6) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

3.9 LNFR - områder skogbruk

Arealet omfatter et område på 5,5 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

**3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde**

- 1) Område innbefatter et område av Nisser Areal 4,9 daa.
- 2) Området kan tilrettelegges med badeaktiviteter og annet til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsløven. Før tiltak settes i gang, skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.11 Småbåtanlegg

Innenfor området kan det anlegges bryggeanlegg og brygger for utleie. Areal 2,6 daa.

3.12 Hensynssoner**1) Sikringssone**

Det er avsatt felt til friskt ved avkjøringene til Fylkesvegen.

2) Faresone

Høyspenningsanlegg mellom fv og Nisser er regulert som faresone.

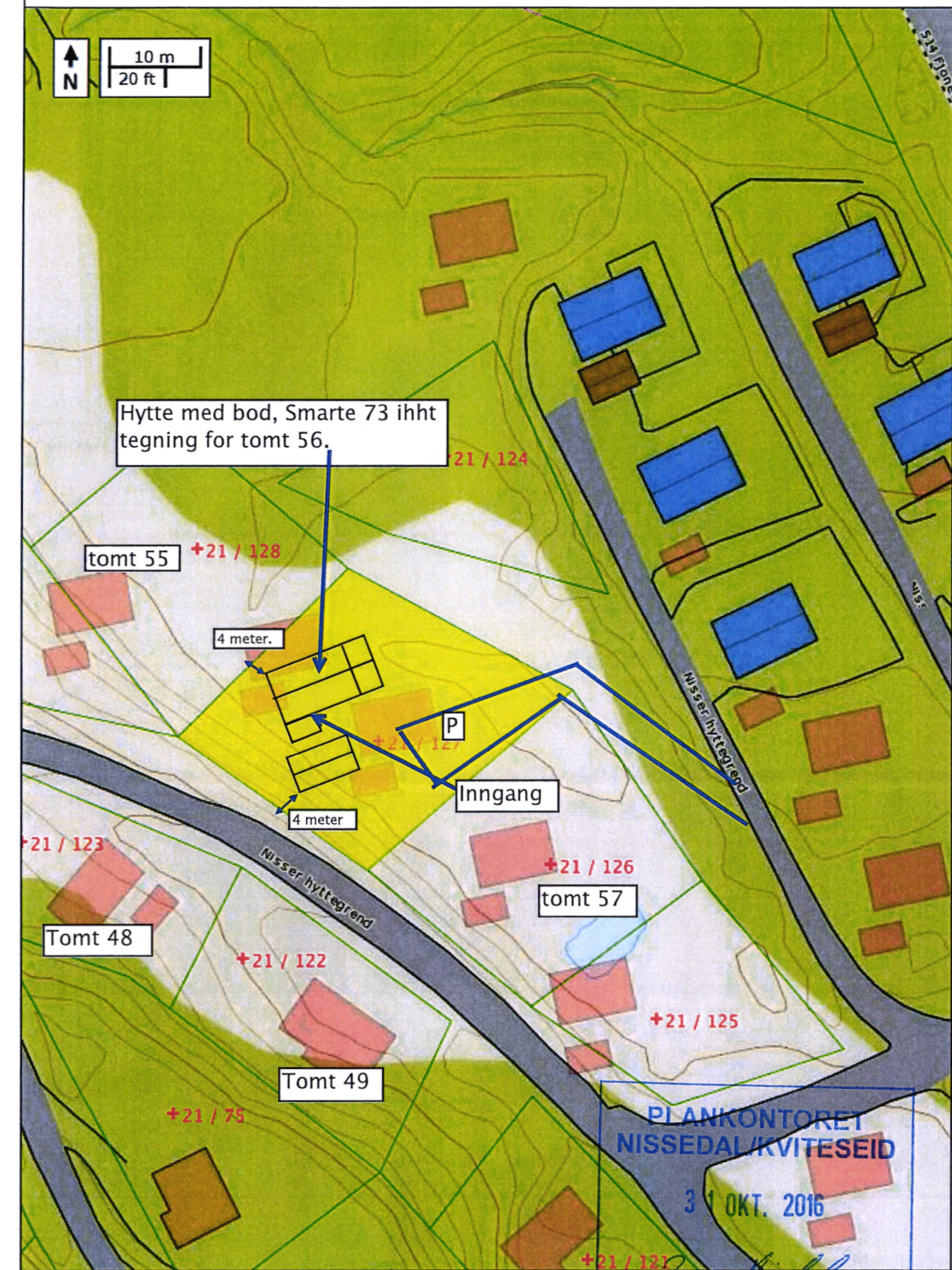
3) Sone med angitte særlig hensyn

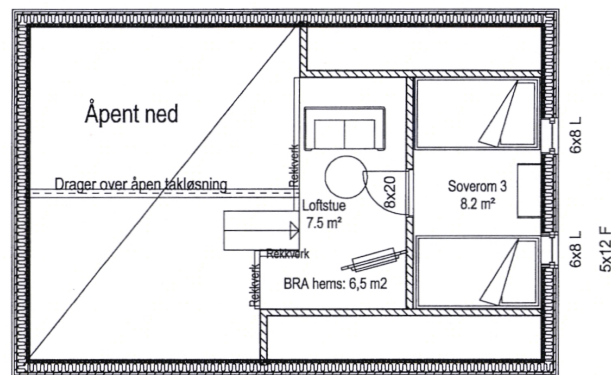
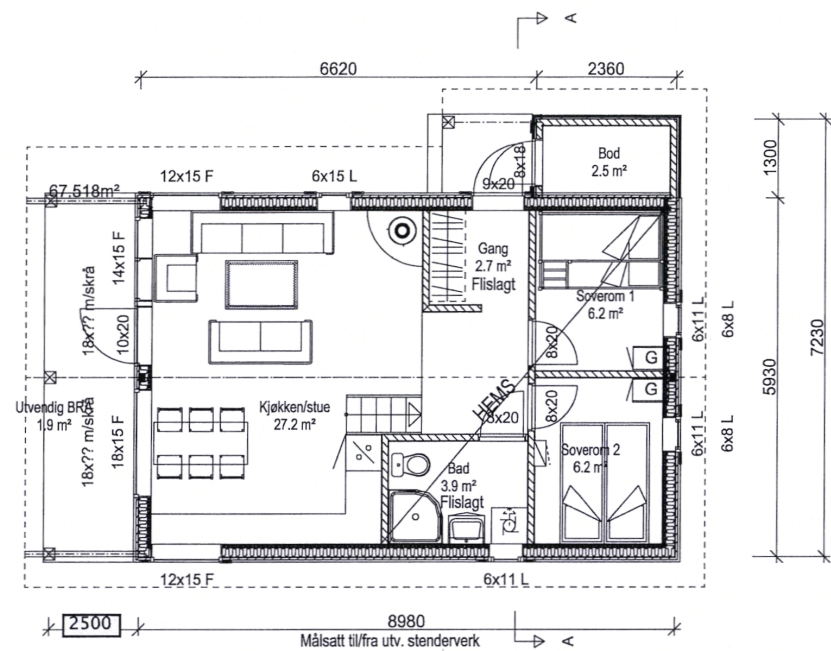
Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det ei kullgrop (id 127592) som er avmerket på plankartet. Kullgropa er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

Situasjonskart tomt 56 ved Nisser Hyttegrend Gnr21 Bnr127

informasjon fra matrikkel og grunnboken

27/09 2016





Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			Sum BRA
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent over- bygg areal og carport	
1. etg. plan	50.0	2.5	1.9	54.4
2. etg. plan	6.5	0.0	0.0	6.5
SUM :	56.5	2.5	1.9	60.9
BYA :	67.5	0.0	0.0	67.5

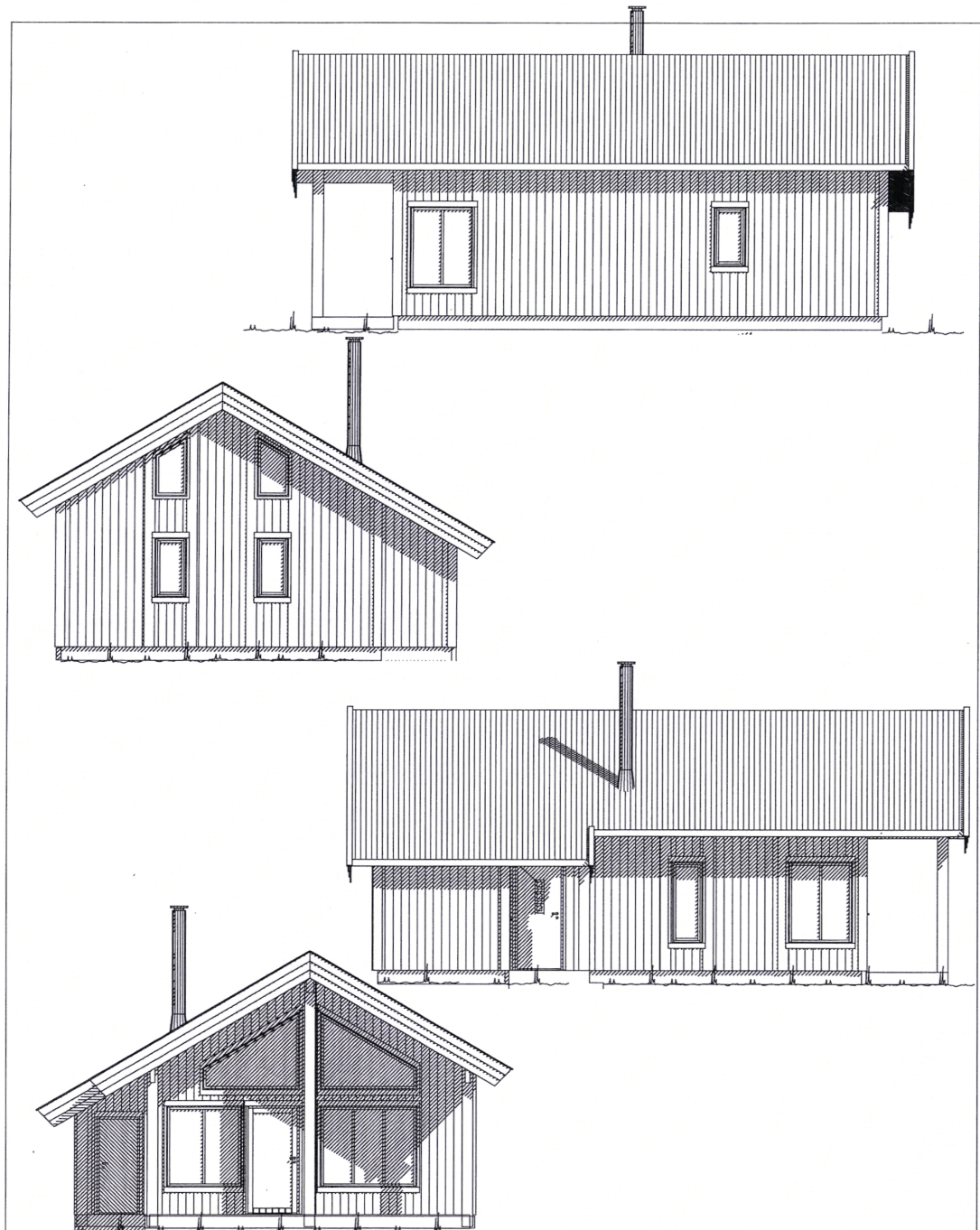
Smarte 73 høy type

Smarte Hytter
Persroa 11,
1914 Ytre Enebakk
+47 48100112
post@smartehtytter.no
www.smartehtytter.no

Osen
Tegnekontor AS
Britt Laila Holmseth
Osneset, 2460 Osen
tlf 62440890 / 41305894
Epost: britt-laila@live.no

Tomt 56 Nisser Hyttegrend
NISSEDAL/KVITSEID
31 OKT. 2016
Plan og arealer

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett
Birger Heimdal
Birger Heimdal - Avd.ing.



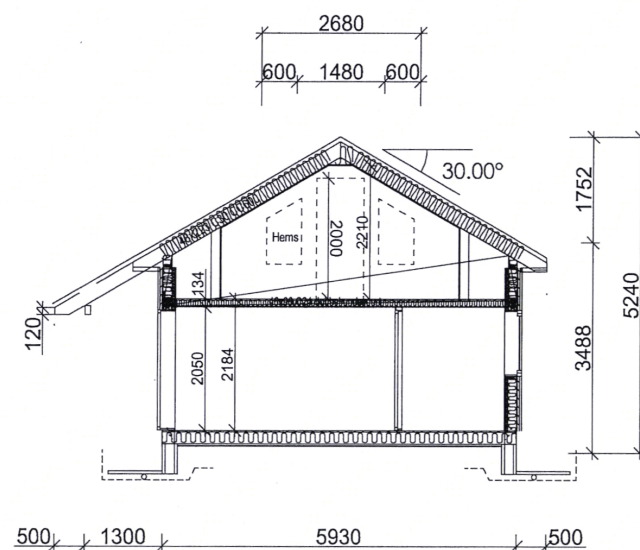
Smarte 73 høy type

Smarte Hytter
Persroa 11,
1914 Ytre Enebakk
+47 48100112
post@smartehtytter.no
www.smartehtytter.no


Osen
Tegnekontor AS
Britt Laila Holmseth
Osneset, 2460 Osen
tlf 62440890 / 41305894
Epost: britt-laila@live.no

Tomt 56 Nisser Hyttegrend
NISSEDAL/KVITSEID
31 OKT. 2016
Fasader

© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett
Birger Heimdal
Birger Heimdal - Avd.ing.



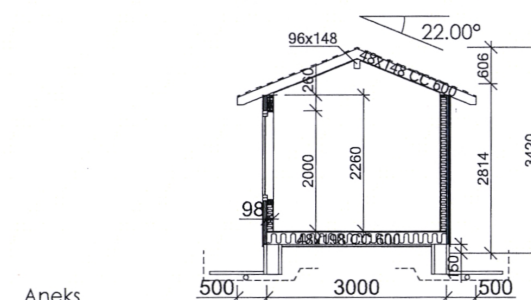
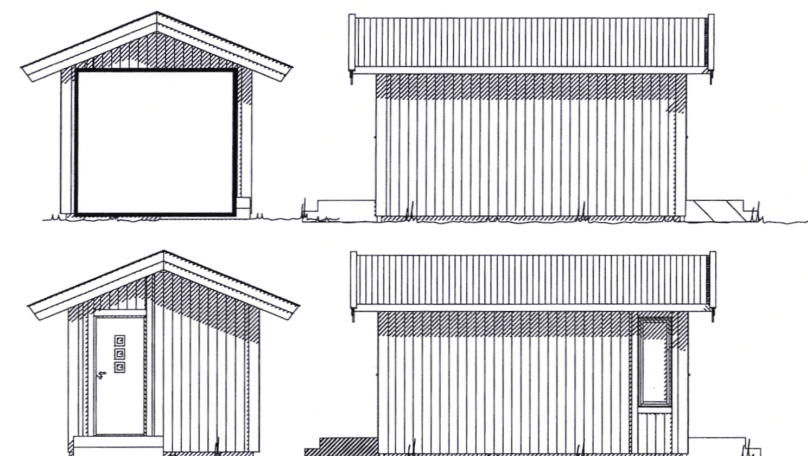
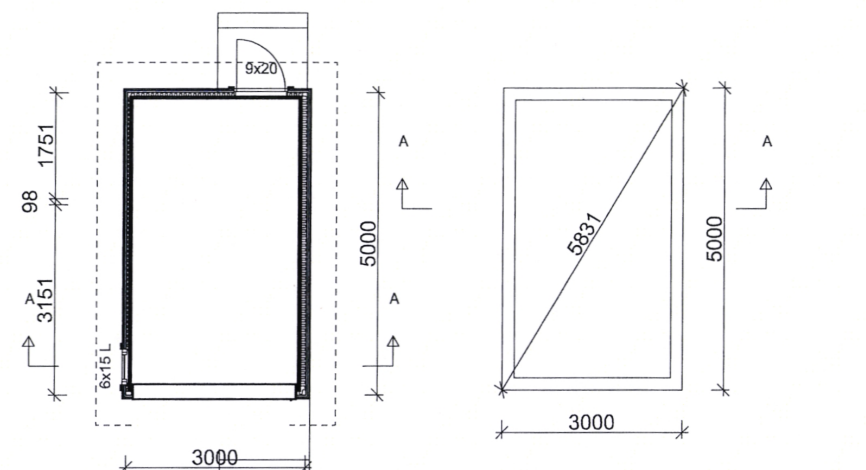
Smarte 73 høy type

Smarte Hytter Persroa 11, 1914 Ytre Enebakk +47 48100112 post@smartehtytter.no www.smarthehtytter.no	 Osen Tegnekontor AS Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no	Tomt 56 Nisser Hytt Snitt <small>© Tegningen er beskyttet i lov</small>
--	--	--

**PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID**

31 OKT. 2016

Birger Heimdal
 Birger Heimdal - Avd.ing.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	13.3	13.3
SUM :	13.3	13.3
BYA :	16.1	16.1

Aneks

Smarte Hytter Persroa 11, 1914 Ytre Enebakk +47 48100112 post@smartehtytter.no www.smarthehtytter.no	 Osen Tegnekontor Britt Laila Holmseth Osneset, 2460 Osen tlf 62440890 / 41305894 Epost: britt-laila@live.no	Bod/utestue tomt 56 Kommune: NISSEDAL/KVITSEID Gnr: 1100 Brnr: 501 Planer og snitt <small>© Tegningen er beskyttet i lov om opphavsrett</small>
--	---	---

31 OKT. 2016

Birger Heimdal
 Birger Heimdal - Avd.ing.

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune

Gnr.

Bnr.

Adresse

Versjonsnr.

Dato

Sign.Ansv.søker

Nissedal

21

127

Nisser Hyttegrend tomt 56, 3855 TREUNGENTREUNGEN

1

21.10.2016

Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tillaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Rørleggerarbeider	Prosjekttere alle rørleggerarbeider.	1	890607152 PEDERSEN RØR		21.10 2016			X
Mur og tømrerarbeider	Prosjekttere alle mur og tømrerarbeider.	1	994609106 SMARTE HYTTER AS		21.10 2016			X

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tillaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Rørleggerarbeider	Utføre alle rørleggerarbeider.	1	890607152 PEDERSEN RØR				X	

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID

3 1 OKT. 2016

Birger Heimdal
Birger Heimdal - Avd.ing.

Direktoratet for byggkvalitet

ByggSøkID: 107053708 Utskriftstidsdato: 21.10.2016

Side 1 av 2

Gjennomføringsplan



Mur og tømrerarbeider

Utføre alle mur og tømrerarbeider.

1

998297036
CARL ERIK WINTHER LARSEN AS

X

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID

3 1 OKT. 2016

Birger Heimdal
Birger Heimdal - Avd.ing.

Direktoratet for byggkvalitet

ByggSøkID: 107053708 Utskriftstidsdato: 21.10.2016

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 90220065

Adresse: Nisser hyttegrend 22, 3855 Treungen

Betegnelse: GNR 21, BNR 127 i Nissedal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Telemark Tlf: 359 01 355

Salgsoppgaven er opprettet 09.01.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO