

ADVOKAT
INGE M. EVJA

NISSEDAL – CAMPINGPLASS

Adresse: Nissedalsvegen 890, 3854 Nissedal | Oppdrag: 495



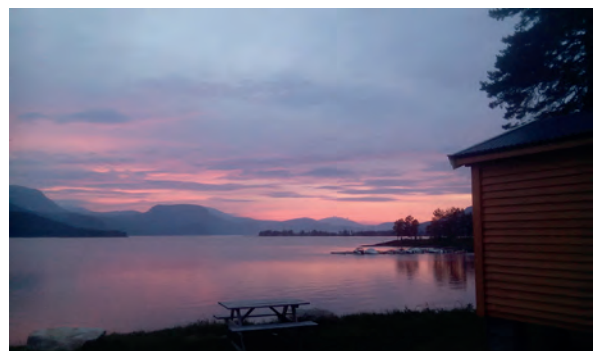
BUSTADEIGEDOM OG CAMPINGPLASS I
FANTASTISKE OMGJEVNADAR

PRISANTYDNING: KR 3.200.000,-

ADVOKAT
INGE M. EVJA

INNHALD

3. Fakta om eigedomen
4. Bilete
11. Informasjon om eigedomen
14. Informasjon om kjøpsprosessen
15. Liste over løsøre og tilbehør
16. Notat
17. Vedlegg
 - Planteikning bustad
 - Planteikning servicebygning
 - Reglement for gjester
 - Velkomstbrosjyre
 - Tilstandsrapport
 - Eigenerklæringsskjema
 - Situasjonskart
 - Nabolaget
 - Informasjon om budgjeving
 - Budskjema



Kontakt

Ansvarleg meklar: Advokat Inge M. Evja
E-post: post@advokatevja.no
Telefon: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar: Anne Aarak
E-post: anne@advokatevja.no
Telefon: 915 88 355

FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Nissedalsvegen 890, 3854 Nissedal
Kommune/Gnr./bnr	0830/8/32
Prisantydning	kr 3.200.000,-
Omkostningar	kr 81.222,-
Totalt ink. omk.	kr 3.281.222-
Kommunale avgifter	om lag kr 16.400,-
Andre utgifter	om lag kr 33.886,-
Bruksareal BRA m2	189 m2
Antall soverom	4
Eigarform	Sjølveigar
Bustadtype	Einestad
Byggeår	1919
Tomt	om lag 6 daa



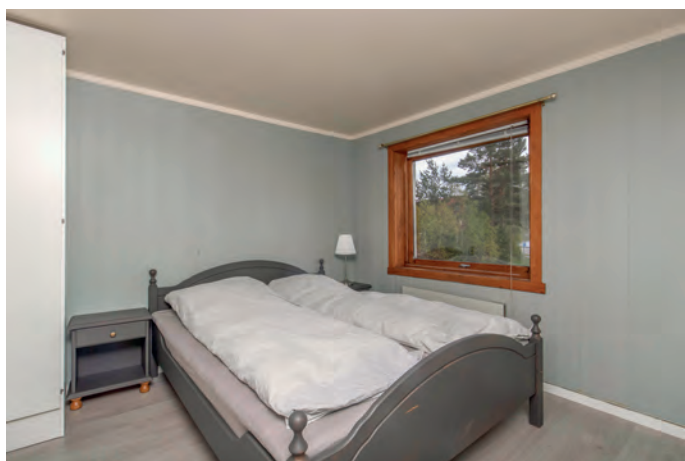














INFORMASJON OM EIGEDOMEN

VEGFORKLARING OG NÆROMRÅDE

Kyrkjeneset Camping ligg i Kyrkjebygda, ein av tettstadane i Nissedal kommune. Det er skilta ned til campingplassen frå RV 41.

Eigedomen er merka med til-sals-skilt.

Sjå også kartplassering.

Avstandar:

Vrådal: 20 kilometer

Treungen: 18 kilometer

Skien: 115 kilometer

Arendal: 116 kilometer

Bø: 78 kilometer

OM NISSEDAL

Kyrkjebygda har eit trivelig lite sentrum der du mellom anna finn Nissedal landhandel med post og bensin/diesel, Subins Gatekjøkken med god thai-mat, ein lokal smed/rustningmakar, Oppvekstsenter med skule- og barnehage, samt Nissedal kyrkje.

I tillegg til sandstranda er det fotballbane, volleyballbane, ballbinge, skatepark, leikeapparat og aktivitetssløype rett i nærområdet.

Nisser er den største innsjøen i Telemark og er eit dominerande landskapsmerke med innbydande sandstrender og svaberg omkransa av blankskura og høgreste fjell. I Nisser kan ein få både aure og sik. Det er også mykje fisk i hei-vatna rundt om i kommunen.

Om du vil ta deg ein tur til Fjone kan du enten køyre om Treungen eller ta vesle kabelferja MF Nissen. Fjoneferja har plass til 3 bilar og er ei oppleving i seg sjølv.

Det er også mange flotte turløyper i nærområdet, som til dømes «Folkestien» - ei ca. 5 kilometer lang turløype med både opp- og nedstigning.

Elles kan Nissedal by på mange andre turløyper. Meir informasjon finn du på Nissedal kommune si nettside om du søker etter Toppur Nissedal, eller plukkar med deg ei brosjyre på butikken.

Nissedal ein heilårsdestinasjon. På vinterstid er det flotte skiløyper og skisenter på Kyrkjebygda, på hausten kan du plukke bær og sopp, på våren kjem vårsola og naturen vaknar opp.

Som ein skjønar er det nydelege naturområde i Nissedal der ein kan nyte ro, rekreasjon, friluftsliv eller sportslege aktivitetar.

Treungen er kommunesentrum i Nissedal kommune. Treungen er eit fint sentrum med sørlandspreg med fleire bygningar i jugendstil. På sommarstid og i feriehøgtider er det eit yrande folkeliv der. Det er fleire forretningar i Treungen som sel mellom anna interiør, klede, byggevarer, sportsvarer og blomster. I tillegg

finn du Prix, Spar, bakeri og kafé, gjestegiveri, helsetenester, bibliotek, fleirbrukshus og kommunehus.

OM EIGEDOMEN

Eigedomen er ein kombinera bustadeigedom og campingplass med eit samla areal på om lag 6 daa. Eigedomen ligg svært idyllisk og solrikt til på eit nes med lang strandlinje mot den store innsjøen Nisser. Sjølv om eigedomen ligg sentralt, opplevast den skjerma frå sentrum og riksvegen.

På eigedomen er det bustadhus, servicebygg/sanitæranlegg, stabbur, fire utleigehytter og bryggjeanlegg.

Det er om lag 23 plassar til campingvogner, bubilar eller telt. For tida er det 7 campingvogner som har fast plass og to av hyttene er fast utleigd. Oppstillingsplassane er tilrettelagt med straumuttak.

Sjølve tomte er flat og opparbeida med plena-real og ulike soner for telt, campingvogner og hytter.

Opphaveleg var eigedomen eit småbruk/landbrukseigedom. Av historie kan det nemnast at bustadhuset tidlegare har vore både post, bank og kafé. På 1960-tallet blei bruken av utearealet lagt om til campingplass med utleigehytter.

Delar av ei strand som kallast Framnesbukta høyrer til campingplassen, medan resten av denne stranda er friområde. Stranda er ei svært populær, langgrunn og barnevenleg sandstrand.

På campinga er det både årsleige, sesongleige og døgnleige av plass. Sommarsesongen er frå 1. mai til 1. oktober.

I følge eigar varierer driftsresultatet noko frå år til år, men det er gode inntektsmoglegheiter for eigedomen. Juli månad har nesten alltid vore fullbooka, og med god marknadsføring, oppfølging og eigeninnsats er potensialet stort også for andre tider av året.

Sidan 2016 har eigar redusert antall utleigehytter og omsetninga har dermed gått noko ned frå vel kr 300 000 til kr 240 000 inkl. mva.

EIGEDOM – ADRESSE

Nissedalsvegen 890, 3854 Nissedal

Kmnr/gnr/bnr 0830/8/32

Bruksnamn: Ingen bruksnamn er registrert i Matrikkelen

OM BUSTADHUSET

AREAL

P-rom m2: 143

BRA m2: 189

BUSTADTYPE

Einebustad på sjølveigartomt

EIGAR

John Nordbø

BYGGÅR

1919

ENERGIMERKING

Energimerke: G

Oppvarmingskarakter: Oransje

INNHALD

Bustaden har to etasjar og kjellar.

I kjellaren er det fire bodar.

I 1. etasje er det eit vindfang med trapp, kjøkken, to stover, bad/vaskerom og eit soverom.

I 2. etasje er det tre soverom, toalettrom, bad og gang.

STANDARD/ TILSTAND

I følge eigar blei bustaden bygd i 1919.

Bustaden er i utgangspunktet lafta og har blitt kledd og isolera frå utsida. På 1960-talet blei bustaden vesentleg oppgradert og bygd om. Det har også i den seinare tid vore fleire oppgraderingar som til dømes nytt bad i 2005.

I følge takst har bustaden eit oppgraderingsbehov. Mellom anna er vindaug, dører, sanitært leidningsnett av eldre dato. Huset er heller ikkje isolert etter dagens standard.

KONSTRUKSJON

Bustaden er fundamentert med støypt plate på grunn og kjellarveggane er av hogd stein og betong. Ytterveggane har laftekonstruksjon og er utvendig kledd med tømmermannskledning. Ut frå takst har ytterkledningen nokre råteskader på værutsatte stader og spesielt mot nedre kant.

Taket har saltakkonstruksjon og er tekt med betongstein.

GRUNN

Takstmann har observert saltutslag og fukt på fleire av dei innvendige kjellarveggane og golvet. Les meir om dette i vedlagt takst.

1. ETASJE

VINDFANG

Vindfanget er romsleg med god plass til å henge frå seg ytterklede og sko. I vindfanget er det trapp opp til 2. etasje og under trappa er det dør inn til eit kott. Tidlegare var det kjellartrapp i staden for dette kottet. På golvet er det laminat, på vegg og i himling er det panel.

BAD/VASKEROM

I 2005 blei det bygd eit nytt bad/vaskerom i 1. etasje av praktiske omsyn. Badet er moderne

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

med flislagt golv og veggar. I himling er det beisa panel med downlights. Badet er romsleg med stor vaskeservant med kvitt underskåp, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

I utgangspunktet var det heller ikkje soverom i 1. etasje, men dette blei bygd samtidig med baderom i 2005. Soverommet har ein romsleg skuvedørsgardrobe og ligg i tilknytning til badet. Det er god plass til soverommøblar på rommet.

På golvet er det originalt eikegolv, heiltre. På veggjar er det tapet og i himling er det panel.

KJØKKEN

Kjøkkenet er romsleg med solid kjøkkeninnreiing i heiltre frå Huseby. Innreiinga er frå 1984. Det er godt med oppbevaringsplass og benkeplass på kjøkkenet. Oppvaskmaskina og ventilatoren er integrert, medan kjøleskåp og komfyr er frittstående. På golvet er det lagt ny eikeparkett, og på veggjar er det tapet og flisar over kjøkkenbenk. I himling er det takess.

STOVE

I bustaden er det to stover. Stovene har store vindauger som slepp inn godt med dagsljøs, i tillegg til at ein har nydeleg utsikt utover Nisser, campingplassen og Fjonesida. Dei store vindauga er om lag 15 år gamle. I stova mot nord er det parkett på golvet, plater på veggjar og i himling. Her er det også ein vedovn.

I stova mot sør er det utgang til ein veranda. Det er også ein eldre stilig kamin-vedovn. Golvet er i original heiltre eik, det er tapet og panel på veggjar. I himling er det takess.

2. ETASJE

SOVEROM

I 2. etasje er det tre store og koselege soverom med skråtak, alle har god plass til soverommøblar og garderober. Det eine soverommet er pussa opp med nytt laminatgolv. Elles er det belegg på golva, tapet og plater på veggjar, og i himling er det plater.

Toalettrom

Ved sidan av badet er det eit separat toalettrom, og her er det golvbelegg, veggtapet og plater i himling.

BAD

Badet blei renovert i 1992 og har dusjkabinett og baderomsinnreiing med servant og spegel. På yttervegg er det montert ei elektrisk vifte, og vindaug kan også opnast for lufting. Ut frå takst manglar det tilluftskanal under dør. På golvet er det golvbelegg, på veggjar er det baderomsplater og i himling er det takess.

GANG

Gangen er romsleg med innbygde skåp på vegg ut mot riksvegen og har elles potensiale til å utnyttast til meir oppbevaring. Sikrings-skåpet er plassert i gangen mellom soveromma mot vest, der ein også finn innebygd gardero-beskåp og vedovn.

På golvet er det belegg og golvteppe, på veggjar er det panel og i himling er det plater.

Veranda

Frå verandaen er det flott utsikt over campingplassen, Nisser og fjellområda på Fjonesida. Det er god plass til hagemøblar og gjester på verandaen.

Ut frå takst er verandaen fundamentert til grunn med betongfundament, og overflatene treng vedlikehald.

KJELLAR

Kjellaren har fire bodar. Kjellaren har ikkje blitt bruka i den seinare tid på grunn av fukt. I følge eigar er det brukbar lufting i romma. Det er ikkje observert råte i mot 1 etasje.

I den eine boden er det ein peis, og boden har tidlegare blitt bruka til grovkjøkken. I boden ved sidan av var det frå gammalt av ein brønn. Vatnet har blitt leda bort og brønnen er tetta.

ELEKTRISITET OG OPPVARMING

I følge eigar blei det lagt ny hovudkurs i 2005. Straumen blir henta via sanitærbygget, men bustaden har eigen strammålar. Oppvarming av bustaden er med elektrisitet og vedfyring. Meklar har ikkje nærare kjennskap til eldstad eller det elektriske anlegget.

ANDRE BYGNINGAR

SERVICEBYGG/ SANITÆRBYGG

AREAL

P-rom m²: 80
BRA m²: 187

Servicebygget ligg sentralt plassert ved innkøringa til campingplassen og er eit vel-fungerande senter for drift av campingplassen. På staden stod tidlegare fjøs/låve, men dette blei rive ned og bygd opp att i 1997 som eit servicebygg.

Bygningen har 1. etasje og eit loft.

I 1. etasje er det separat sanitæranlegg for damer og herre, med toalett og dusjanlegg. Dusjane er utstyrt med betalingssystem, ved at ein må legge på 10-kroningar for varmt vatn.

Dameavdelinga har tre toalettrom, tre vaskeservantrom og ein dusj.

Herreavdelinga har eitt rom for urinal, to toalettrom, tre vaskeservantrom og ein dusj.

I enden av bygget mot campinga er det kontor, felleskjøkken, vaskerom og bad som er tilrette-

lagt for handikappa.

I motsett ende er det ein stor bod med plass til mellom anna grasklyppar. Her er også sikringsskåpet med straumforsyninga til heile eigedomen og varmtvassstanken. Bodan har dører i begge endar.

Bygningen har også ein tømme-stasjon for toalett.

Primæromma har flislagte golv. På veggane er det panel, flisar og baderomsplater, og i himling er det panel.

Loftet er ikkje innreia og blir bruka til lagar. Dette har potensiale til å bli mellom anna ein leilegheit eller anna fellesareal.

STABBUR

Stabburet er eit ærverdig bygg frå om lag 1850 som opphavelag stod i Nordbygda. Buret har blitt bruka til kiosk, informasjon og opphaldsrom for campinggjester.

Stabburet er eit registrert kulturminne i Riksantikvaren sitt Sefrakregistrert.

Bygningen har ikkje spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rivebygningen.

SEFRAK-ID: 0830 101 86

Kulturminnemerknad: Bur, Sandnes, Nissedal.

HYTTER

På campinga er det fire utleigehytter med enkel standard. Hyttene ligg svært fint til rett ved Nisser. Hyttene står plassert på pålar og har innlagt straum, men ikkje vatn.

GARASJE/ PARKERING

Det er parkeringsplassar på tunet.

INTERNETT OG TV

Internett og fjernsynssignal er via fiber.

UTLEIGE

Det er ikkje kjent at det ligg før offentlegrettslege reglar eller anna som er til hinder for at eigedomen kan leigast ut.

Bustadhuset blir per i dag leigd ut.

FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Sanitærbygg:

Søknad om riving av låve og oppføring av nybygg blei godkjent av Nissedal kommune 07.12.1995.

Søknad om tilbygg til utleigehytte blei godkjent av Nissedal kommune 11.11.1982.

Søknad om plassering av to flyttbare hytter blei godkjent av Nissedal kommune 15.03.1979.

I følge Nissedal kommune ligg det ikkje føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest på

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

eigedomen. På bygg iverksett før 01.01.1998 blei det ikkje utstedt ferdigattest i følgje Nissedal kommune.

KONSESJON

Alle heilårsbustadar i Nissedal kommune har buplikt, jf. forskrift om nedsett konsesjonsgrense, såkalla 0-konsesjon, også denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Eigedomen er regulert til campingplass under reguleringsplanen «Framnes II» som blei vedteken av Nissedal kommune 22.04.1986.

SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftingar. Når det gjeld reglement og betalingsvilkår for campingplassen har noverande eigar utarbeida eit eige dokument for Kyrkjeneset Camping, sjå vedlegg. Utdrag frå reglementet: Ved leige av plass for leigetakar og eigar av plassen er det ein gjensidig oppseiingsfrist på to månadar før ny sesong. Oppseiinga skal vere skriftleg. Sommarsongen er for 1. mai til 1. oktober.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

I følgje matrikkelen er berekna areal 5.956,4 m². Tomta er hovudsakleg flat og ligg på eit nes mot Nisser. Campingområdet er bygd opp med soner for campingvogner, bubilar, telt og hytter. I tillegg høyrer det til eiga strandlinje som ligg nedanfor campingområdet. Resten av stranda er eit friområde. Eigaren har bygd eit bryggeanlegg som følger med.

OVERTAKING

Etter avtale med seljar.

VEG, VATN, AVLØP

Veg, vatn og avløp er knytt til kommunalt nett. Det er montert ei vasspumpe frå Nisser og til vasstasjonar på camping. Pumpa er berre i drift i sommarhalvåret. Vatnet blir bruka til mellom anna plen, blomster og bilvask.

RENOVASJON

Renovasjonsordning via IATA IKS.

ØKONOMI

Prisantydning: kr 3.200.000,-

UTGIFTER

Kommunale kostnader pr. år for 2019:
Om lag kr 16.400,-
(Vatn, avløp, feiing, renovasjon, eigedomsskatt).
Andre utgifter pr. år:
Forsikring bustadhus: kr 4.395,-
Forsikring servicebygg, hytter m.m.: kr 4.491,-
Straum: om lag kr 25.000,-
Straumutgiftene er avhengig av sesongutleige.

I tillegg er det utgifter på forbruksvarer, vedlikehald, driftsmidlar og ev. leige av arbeidskraft.

Omsetning for 2018:

Om lag kr 240.000,- inkl. 12% mva for 2018.

Sjå vedlagt informasjonsbrosjyre for leigepri-
sar for 2019.

LIKINGSVERDI

Som primærbustad: kr 325.779,-
Som sekundærbustad: kr 1.172.805,-

OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5%: kr 80.000,-
Pantattest til kjøpar: kr 172,-
Tinglysing skjøte: kr 525,-
Tinglysing pantedokument: kr 525,-
Totalkostnad: kr 81.222,-
NB: Reknestykket forutset at det kun tingly-
sast ein låneobligasjon og at eigedomen seljast
til prisantydning

PERSONVERN

Advokat Inge M. Evja AS rettar seg etter norsk personvernlovgevnaad. På heimesida www.advokatevja.no finn du informasjon om korleis vi hentar inn, lagrar og behandlar personopplysingar.

OPPDRA 495

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 26.08.19
Ansvarleg meklar:
Advokat Inge M. Evja
Epost: post@advokatevja.no
Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:
Anne Aarak
Epost: anne@advokatevja.no
Mobilnr: 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS
Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid
Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid
Org.nr. 918 444 386 mva

VELKOMEN TIL VISNING!

INFORMASJON OM KJØPSPROSESSEN

SALS- OG BETALINGSVILKÅR MV.

Prospektet er basert på informasjon som er henta frå selgar og frå meglars egne undersøkingar.

Det oppfordrast til eigen grundig synfaring av eigedomen, gjerne saman med bygningssakkunnig, jf. avhendingslova § 3-10.

Eigedomen blir selt slik den var ved kjøpars synfaring.

Dette tyder bl.a. det er ein mangel når:

* Kjøpar ikkje har fått opplysningar som selgar kjente eller burde kjent til, og som kjøpar hadde grunn til å regne med å få, eller når selgar har gjett uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel bare dersom informasjonen hadde hatt virkning på avtala.

* Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn det kjøpesummen og forholda ellers framstår som, eller når tomtearealet er mykje mindre enn det blei oppgjett.

Kjøpesum og alle omkostningar må vere betalt inn på meglars klient-konto før overtaking.

Det blir tatt utgangspunkt i at skjøtet blir tinglyst, viss ikkje må kjøpar opplyse om det i budgjevinga.

Selgar har ikkje teikna eigarskifteforsikring.

MEKLARS RETT TIL Å STOPPE GJENNOMFØRING AV EIN TRANS- AKSJON

I følge Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering mv. er meglar pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgjever og/eller eventuelle reelle rettighavshavarar til salgsobjektet. Dersom nevnte partar ikkje oppfyller lovas krav til legitimasjon eller meglar har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelova §§ 147 a, b eller c, kan meglar stanse gjennomføringa av transaksjonen. Meglar kan ikkje holdast ansvarleg for konsekvensane dette kan føre til for oppdragsgjever og/ eller eventuelle reelle rettighetshavarar til salsobjektet eller deira medkontrahent.

BUDGJEVING

Kopi av budjournal blir sendt til kjøpar og selgar etter budaksept, jf. forskrift om eigedomsmegling § 6-4. Ellers kan andre budgjevarar få tilsendt anonymisert budjournal. Meir informasjon står på budskjemaet.

MEKLARS VEDERLAG / UTLEGG

Salær blir berekna ut frå fastpris på kr 55.000,- . Inkluderer ein visning. Ytterlegare visningar blir fakurert time for time. Timespris for advokat kr 1.750,- og timespris for eigedomsmedhjelpar kr 1.000,- inkl. mva.

I tillegg til meklars vederlag dekker selgar følgjande utlegg:

Annonsering: ca. kr 4.000,-

Kommunal meklarpakke: ca. kr 2.200,-

Tinglysingsgebyr kr 1.050,-

Grunnbok / servitutttar kr 170,-

Systemkostnad kr 500,-

Innhente kommunale restanser kr 300,-

ANSVARLEG MEKLAR

Advokat Inge Magnus Evja

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Utdrag frå Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakene Forening og Eiendomsadvokatens Sercivekontor si utarbeida liste over løsøre og tilbehør:

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. HVITEVARER som er integrert kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte
3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor

(dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

5. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger

8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy

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

10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

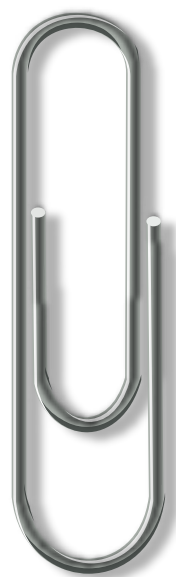
18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

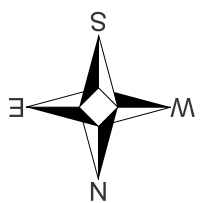
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

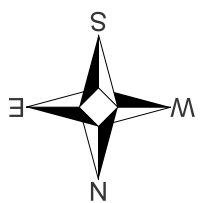
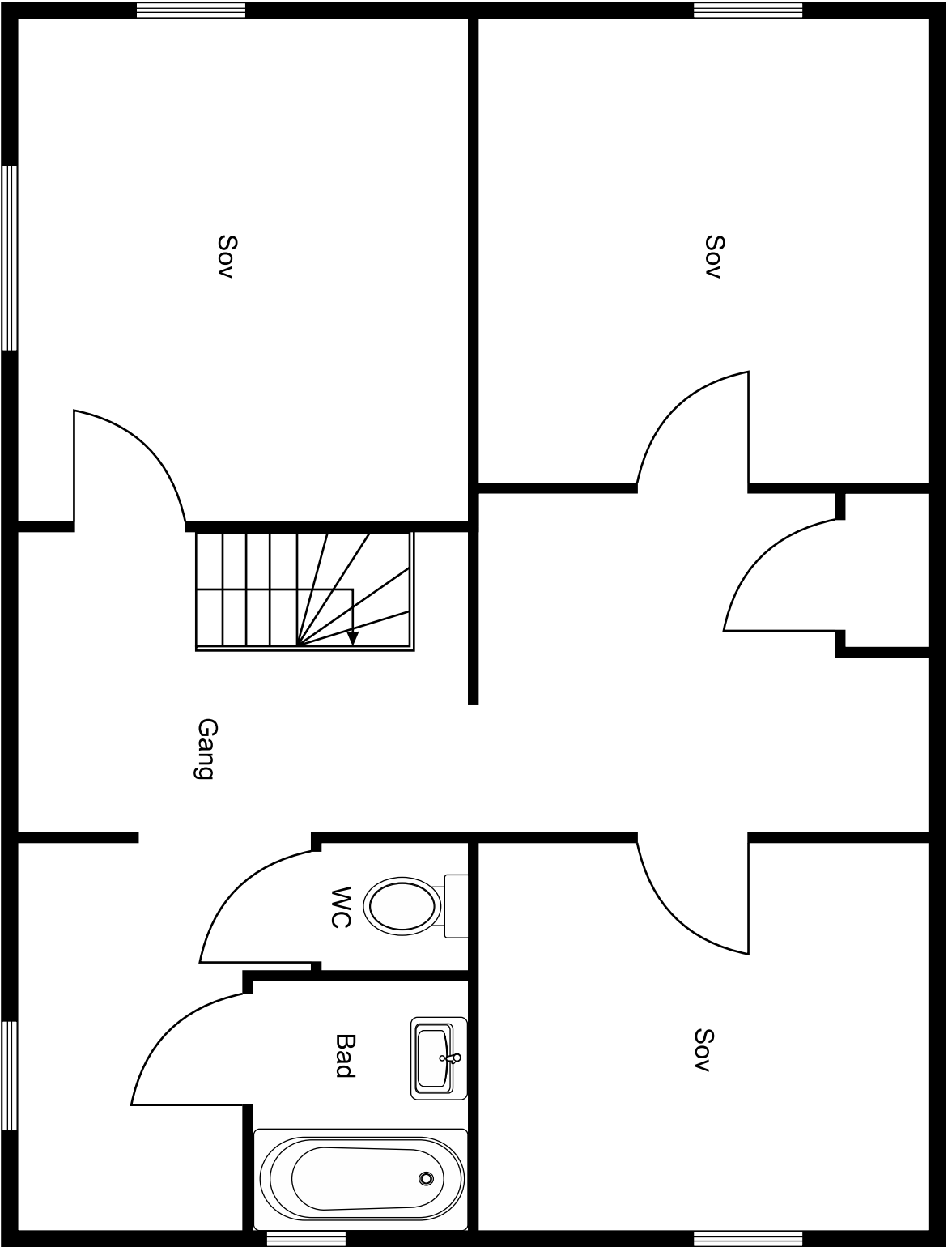
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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.

VEDLEGG

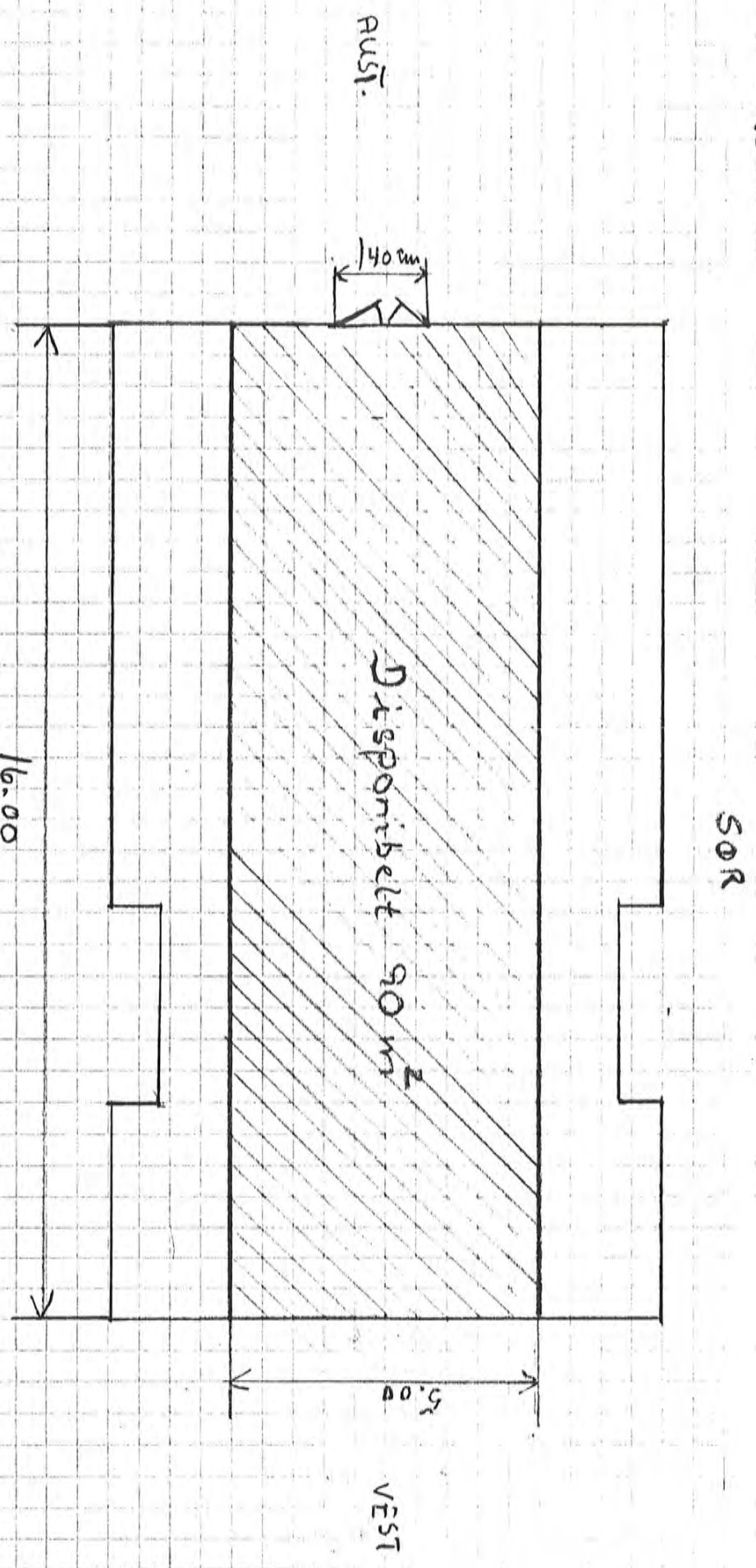




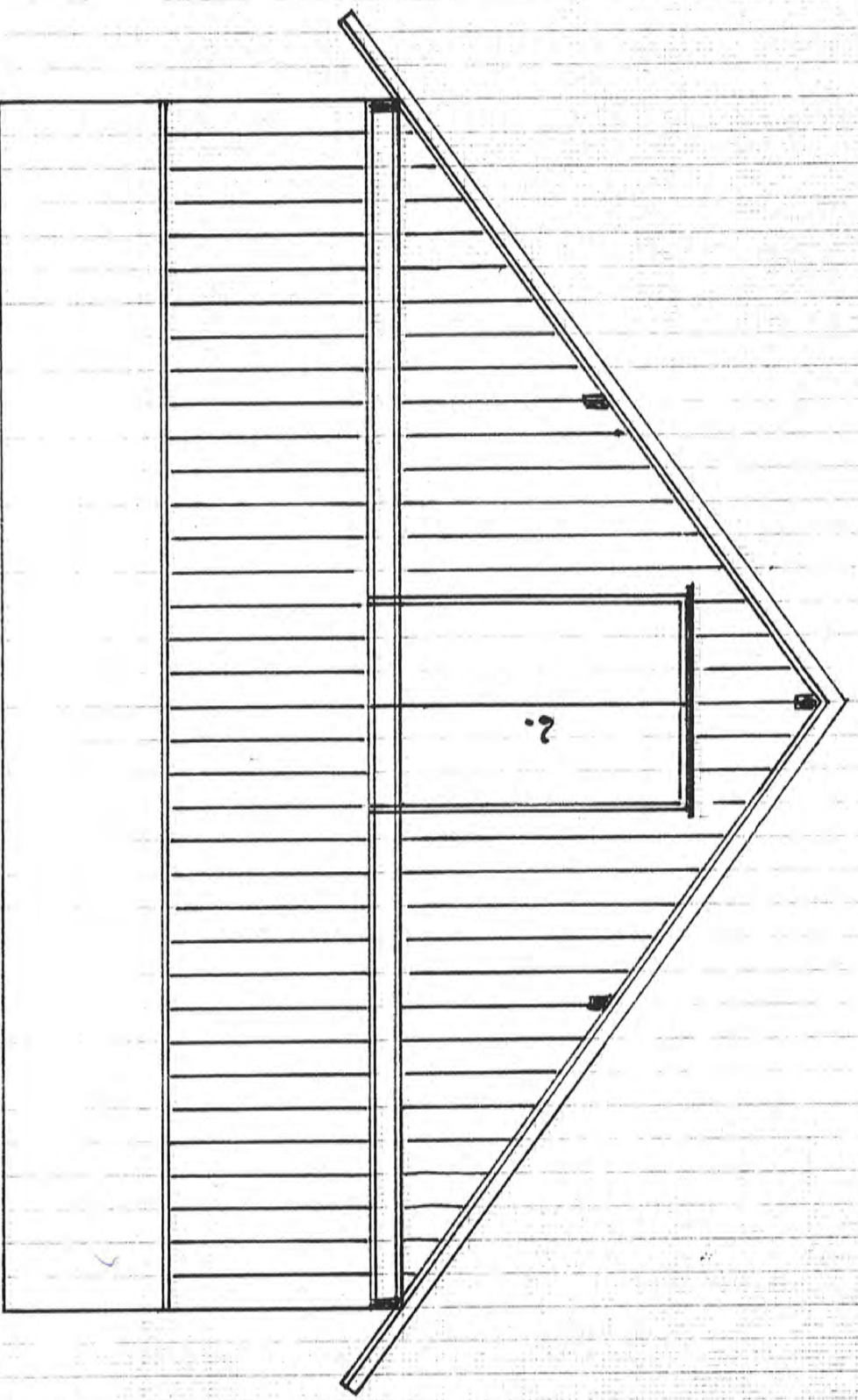


Santørbygg loftrom.
Kytjenest camping
of John Norøbo
3854 Nissestr.

27 MARS 1996



VEOLEG 2 til søknad om byggetillatelse dat. 12.1.95
Saniføremåling på Thyrhøyeneset Camping
forum og John Nordbø

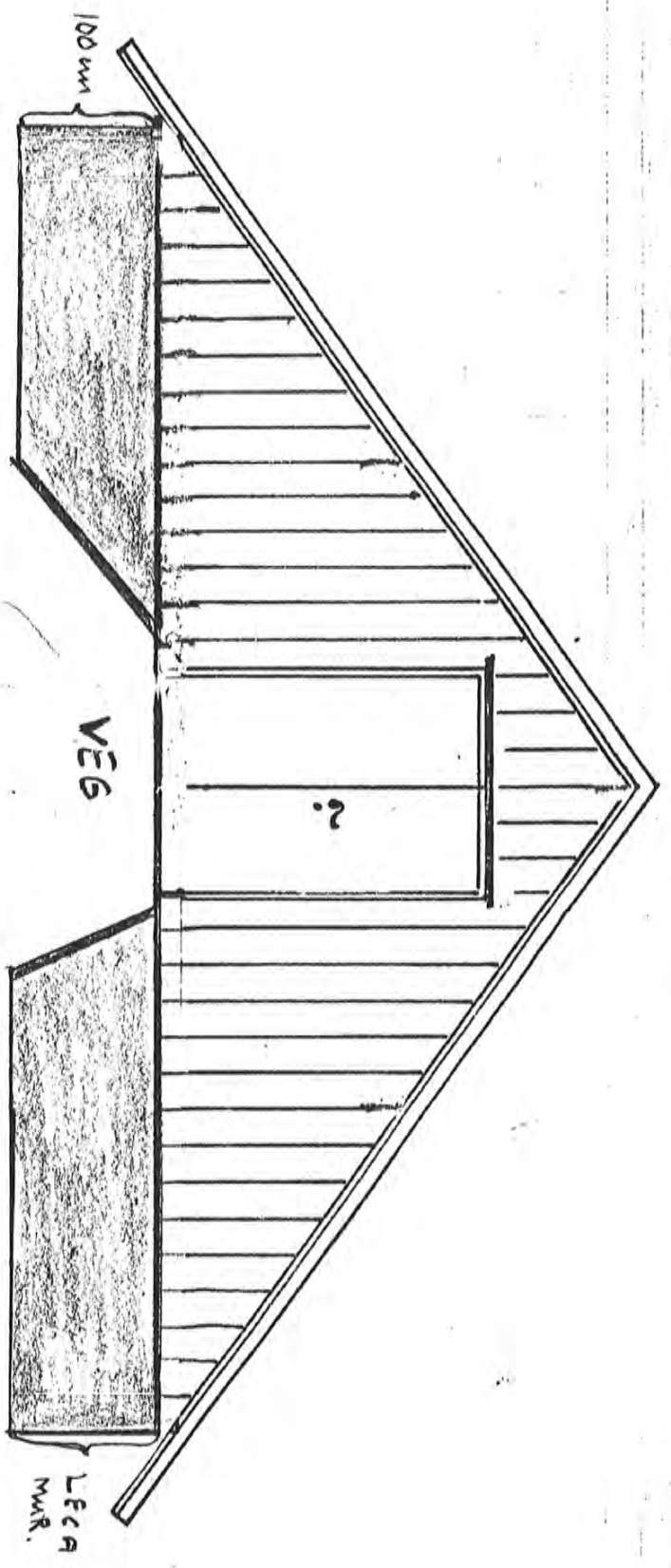


FASADE MOT ØST.

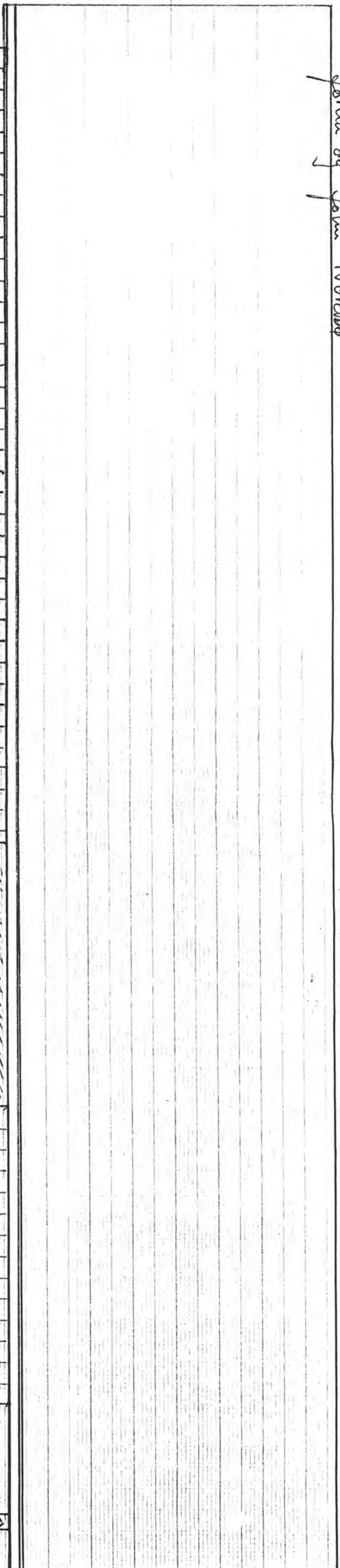
VEOLEG 2 til søknad om byggetillatelse dat. 12.1.95

Sanifiseringslegg på Hygieneet Campings
forum og søknad Nordkapp

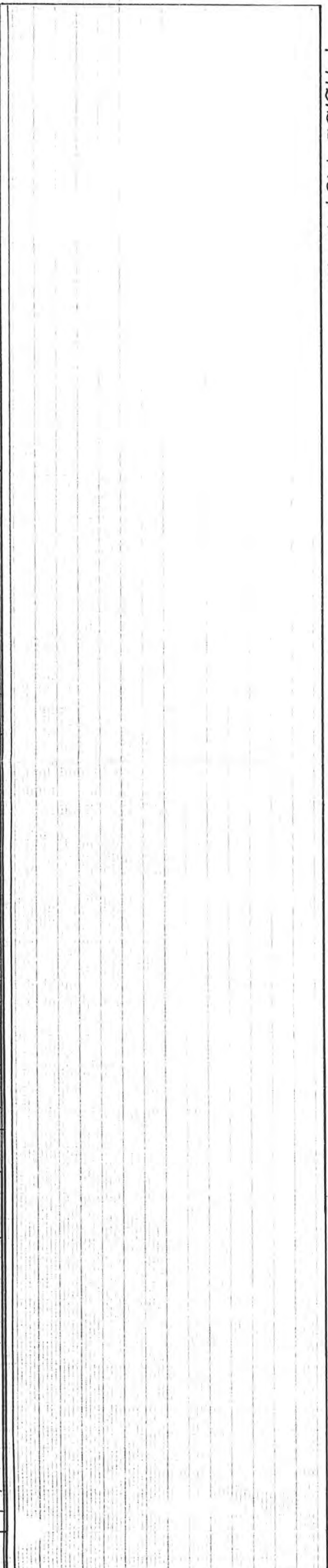
09 APR. 1996



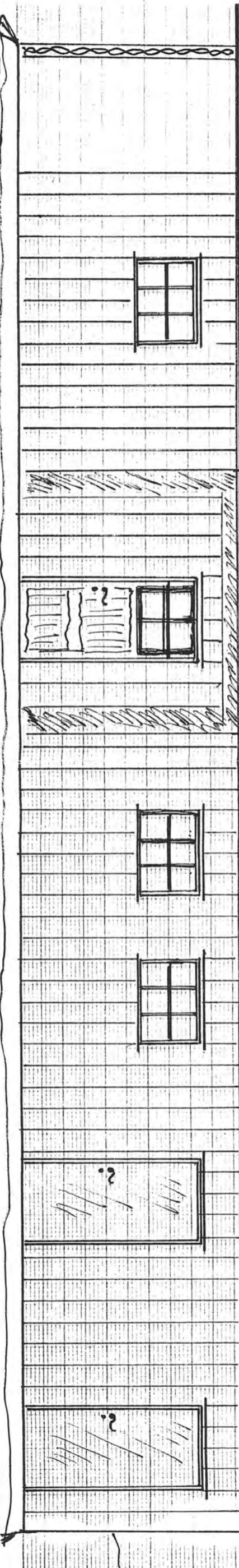
VEOLEGG 3 til byggeskemaet d. 12.1.95
Saniteringsanlegg ved Kyrstymnet Camping
Førre og førre Nørde



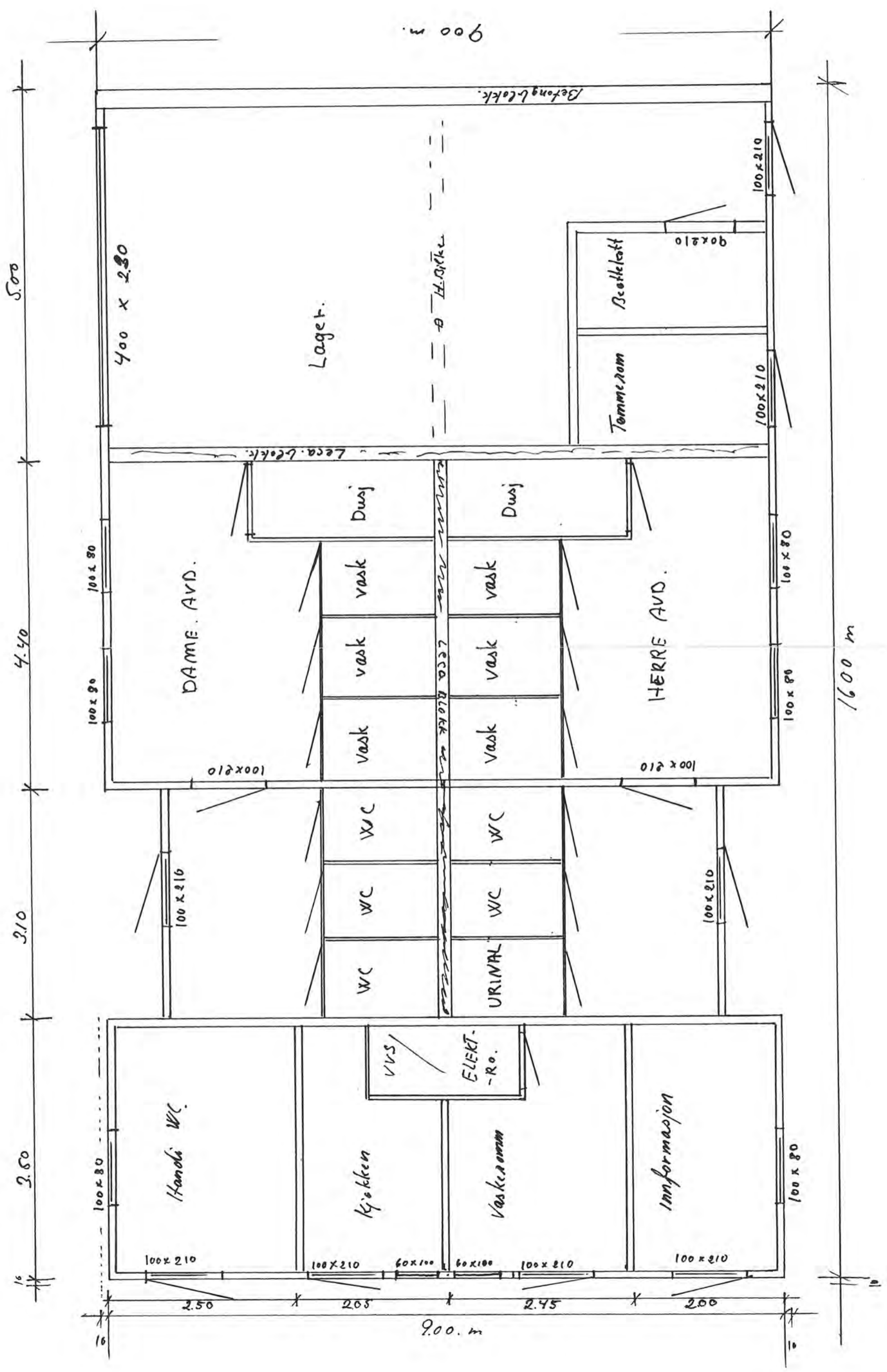
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

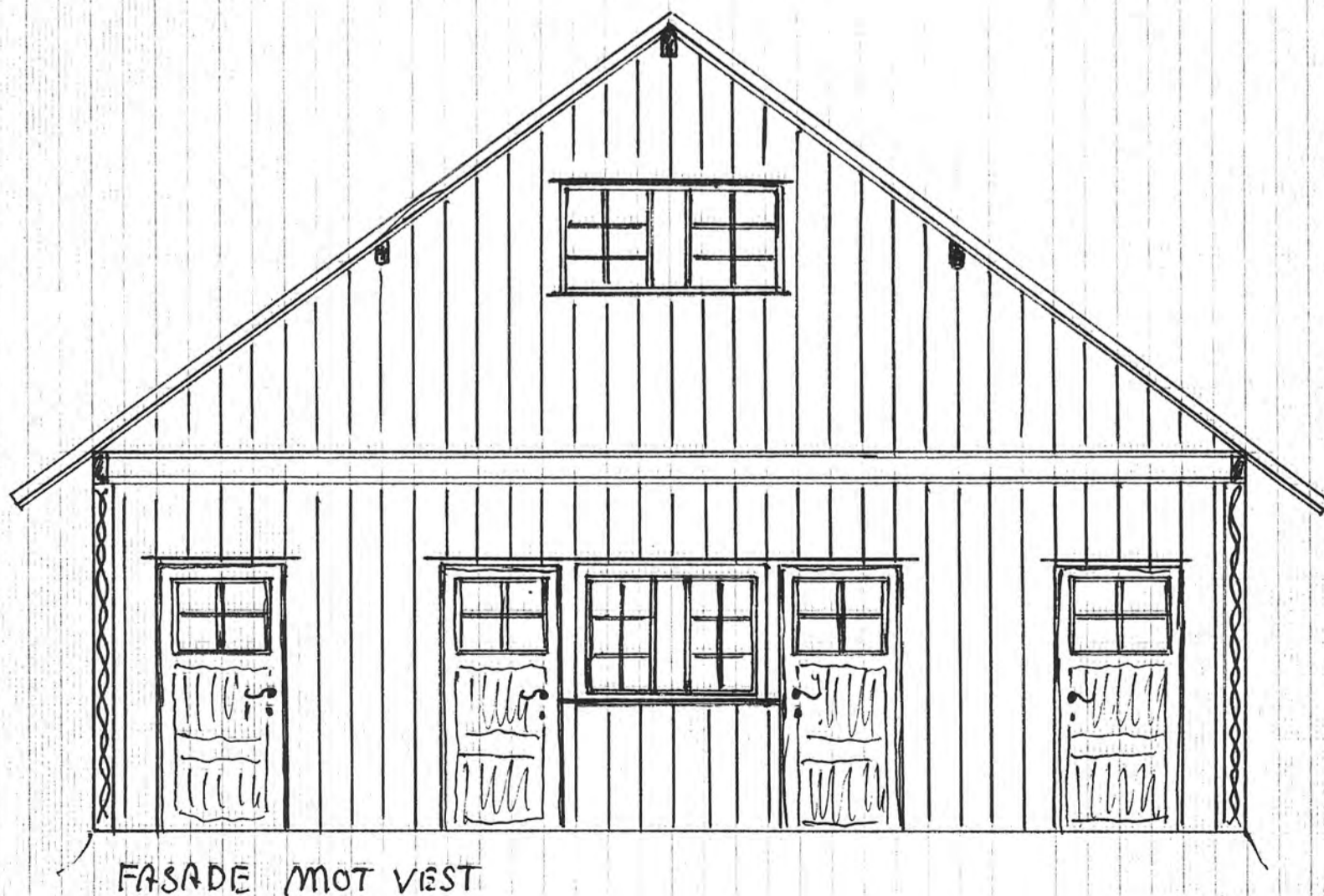


VEDLEGG 4 : til søknad om byggetillatelse dat. 12.1.95 : Sanitærannlegg ved Kyrkjeneset Camping. Forum og John Nordbo



VEOLEGG 1

Saniteærannleg på Kyrkjeneset Camping.
Byggherre: Jarun og John Nordbo
Plan, Fasadet og snitt



KYRKJENESET CAMPING

REGLEMENT FOR GJESTER VED KYRKJENESET CAMPING

1. Ro og orden

- 1.1 Det skal være ro på campingen mellom kl. 23.00 og 07.00.
- 1.2 Det må visest hensyn overfor andre gjester når det gjelder medbrakte kjæledyr. Regler om bandtvang.
- 1.3 Unngå unødvendig kjøring på campingplassen.
Biler på besøk kan/skal parkere på eigen gjesteparkering langs vegen ned til campingplassen.

2. Brann sikkerhet

- 2.1 Gjør deg kjent med campingplassens branninstruks. Oppslag på tavle
- 2.2 Det krevjast minst 3 meter avstand mellom vognene/telt mm
- 2.3 Tilførselskabel skal være minimum 2x 2,5 mm²+ jord, og heil leding utan støpsel / skøyt frå stolpe til inntak i vogn.
- 2.4 I fortelt skal det kun brukast gassomn/elektrisk oppvarming er det ikkje høve til.
- 2,5 Leigetakar har ansvar for at elektrisk anlegget i vogna er i forskriftmessig stand
- 2.6 Godkjent brannsløkkar og røyk varsler skal være i vogna.

3. Vognplassen:

- 3.1 Leigetakar må sørge for å holde sin plass ryddig og i orden til ein kvar tid.
- 3.2 Dersom vogna må hevast, bør det byggast ein skjerm som hindrar innsyn under vogna.
- 3.3 Parabolantenner monterast på vogn, tilbygg eller etter avtale. Bruk små og minst mulig skjemmande antenner.
- 3.4 Før det blir slått ned stolpar o.l. må det alltid sjekkast om der er kablar i jorda.
- 3.5 Kvar plass har tilgang på eit strømutak med 10 amp. sikring
- 3.6 Når leigeforhold opphøyr må leigetakar fjerne alle installasjonar og rydde plassen før neste sesong startar.

4. Framleige og vidaresal

- 4.1 Salg av "vogn på fastplass" må godkjennast av campingplassen sin eigar. Avtaler mellom selger/kjøpar skal være kjent for eigar/drivar av Kyrkjeneset. Ev. leigeutgifter må være betalt før ev. salg.
- 4.2 Det er ikkje høve til framleige

5 Båt

- 5.1 Båtbryggja er for campingplassen sine gjester og kan /bør brukast slik at det er få båtar på stranda.
- 5.2 Båt kan vinterlagras på vognplassen.

6. Skader på vogner og utstyr

- 6.1 Kyrkjeneset er ikkje ansvarleg for tjuveri eller skader på gjestenes egedelar

KYRKJENESET CAMPING

7. Bygging av platting, rekkverk og levegg.

- 7.1 All bygging av platting , plassering av utstyr og farge må godkjennast av campingplassens eigar
- 7.2 Plattingens utforming og størrelse må tilpassast kvar enkelt plass og avstand til naboen sin oppstillingsplass varierer noko i størrelse, men er maks 120 m2 per vogn. (inkl. parkering og friareal)
- 7.3 Maks høgde på rekkverk er 70 cm. Levegg kan være 180 cm høg.

8. Heilårs fortelt/tilbygg

- 8.1 Spiker telt i tre er ikkje tillat. Tilbygg skal være "flyttbare" av typen ISO camp, mestercamp eller liknande.
- 8.2 Før det setjast opp skal slike bygg skal det liggje føre teikningar, materiell beskriving frå produsent.
- 8.3 Det krevjast at tilbygg skal ha form, farge og materiell som viser at det passar inn i vognmiljøet. (Kvit eller grå)
- 8.4 Tilbygg må ikkje være høgare eller lengre enn vogn utan drag.
- 8.5 Tilbygg skal ikkje stå på plassen lengre tid utan vogn
- 8.6 Det vil i nokre tilfelle være nødvendig å flytte vogn og platting før heilårstilbygg tillatast.

9 Leige og betaling

- 9.1 Plassleige betalast ved forfall av faktura for sommar sesongen (1. mai-1. oktober)
- 9.2 Gjensidig oppseiing av plass for leigetakar og eigar av plassen skal være skriftleg seinast to månader før ny sesong. Vogn med tilbehør skal være fjerna 15 okt. for vinter og 15. april for sommar.
- 9.3 Gjeldande reglement og prisliste er oppslått på informasjons tavla.

Er noko uklart spør, så snakkar vi om det.

Med venleg helsing
John Nordbø
Eigar/driver

Forbehold om trykkfeil

KYRKJENESET CAMPING

KYRKJEBYGDA - N-3854 NISSEDAL Telefon 917 32 577
E-post: john.nordboegmail.com - følg oss på facebook

KYRKJENESET CAMPING

ligg i KYRKJEBYGDGA, ein tettstaden i Nissedal kommune, Gjennom dalen går "STAMVEGEN" Rv41, Telmarksvegen frå Kristiansand i sør til Brunkeberg i nord kryss E134. Langs innsjøen Nisser, 20 km nord Treungen og 19 km sør for Vrådal er Kyrkjebygda med Kyrkjeneset Camping. Plassen ligg fint til på eit nes ved vatnet

Ca 23 plassar til campingvognar/bobil/telt.

Ønsker de sommer /vinterplass plass ta kontakt

Service/sanitærbygget frå 1997 og ligg sentralt plassert med toalet, vask, dusj, kjøkken. Info bilder på www.kyrkjeneset.no

Eit "bur" frå 1800 er tatt vare på i tunet. Sandstranda er ein trivleg opphaldstad for store og små og populær for bade og friluftsliv.

I tettstaden Kyrkjebygda finn du: Butikk med daglegvarer. Nissedal Landhandel på facebook

Om bygda

"Subin" kafe" (ved avkøyringa frå Rv 41) Serverer Tai mat og middag,

"Den lille kafe" har kaffe kaker meyen

Kyrkje, bedehus og oppvekstsenter med barnehage/skule,

fotballbaneane/ballinge /sandvilliballbane /skatebooard rampe/ leikeområde som kan nyttast.

Turløper/"Folkesti" informasjon tavle/start parkplass ved kyrkja (eiga informasjon folder)/500 m støvover mot Treungen elles er det mange turmål i nærområdet.

Balbing, skoterampe, fotballbane, villiballbane, hinderløype, leikeapparat ved Nissedal oppvekstsenter, som ligg nær ved, er eit flott tilbod for gjester.

Om kommunen

NISSEDAL KOMMUNE dekker eit areal på 908 km² og har ca 1470 innbyggjarar.

Nisser, største innsjøen i Telemark, er eit dominerande landskapsmerke med innbydande sandstrender og svaberg omkransa av blankskura, høgreste fjell. Den 4 mil lange innsjøen inneheld reint, klart drikkevatt. På 90 talet blei vatne kalka og dette har i ettertid ført til at fiske har tatt seg opp. Aure og sik av fin storleik kan ein få om ein ønskjer å nytte ferien til avkopling med fiskestanga.

I skogane og heiane i Nissedal finn ein heile 1750 større og mindre vatn. Lange sandstrender gjer det til eit eldorado for dei badeglade. Her er

gode vilkår for kanopadling, båtsport, terreng sykling og fiske i vatna og elvane.

Klimaet er bra, og terrenget innbyr til turgåing sommar som vinter. Nissedal er eit av dei beste områda for fjellklatring i Norge. I kort avstand frå veg finn ein mange fine klatreruter både for røynde og urøynde klatrarar. For meir informasjon sjå nettsida www.nissedal.no, her finn de nyttige opplysningar om kommunen med lenker som kan være av interesse.

Langs Nisser finn ein sjeldsynte hellemålingar, gravhaugar og mange andre minner etter gamal busetnad.

TREUNGEN er kommunesenteret i Nissedal. Her er kommunehus, doktor, omsorgsenter, ungdomsskule, barnehage og om sommaren turistinformasjon sentralt plassert.

Spar med sommerbutikken "Turine", Svigerinneres draum klede, og Prix har daglegvare, **Fru Tveit** har blomar og **Nauraktunet** med god mat er nytt 2014.

Nytt dette året er Sport butikk.

I 2012 åpna Z-musum www.z-musum som er vært eit besøk.

Serveringstader i sentrum **Kleivstraul Gjestgiveri.**

Nokre km lengre sør er også **"Gjettegrytene"** ein fin oppleving for dei badeglade. (Følg skilt frå Rv 41 mot Eikom)

FJONE er bygda på vestsida av Nisser De ser frå campingplassen.

Kabelferja "NISSEN" med plass til tre bilar kryssar Nisser nord for Kyrkjebygda. Turen rundt Nisser med bil eller sykkel er fin oppleving. På fejestaden på vestsida er kafe'.

NORDBYGDGA (3 KM) nord for Kyrkjebygda på veg mot Vrådal. Sving av vegen ved skiltet "Nordbø" køyr på toppen eller rundt og De vil sjå utover bygda frå nord.

VRÅDAL, (20 km) ligg i Kviteseid kommune i nordenden av Nisser, med Strand hotell, Strand Leikeland, Vrådal Turisthotell, Nisseloft, Astrid Søftestad si sølvsmie og Vrådal skiheis som er Nord Europas størst. Sommars tid er den gondolheis inn i flott turtereng mellom anna **Hægefjell.**

"Løyper for stavgang, den fyrste i Norge som er tilrette lagt, finn de her.

«Fram» slepebåt som i dag er ombygd til turistbåt har utgangspunkt i Vrådal (Eiga brosjyre)

Kontakt : John Nordbø - mobil 917 32 577
eller epost: john.nordboe@gmail.com
www.kyrkjeneset.no

Prisar 2019

Høgsesong f.o. m 27. juni til t.o.m 7. august

Leige av plass på campingen

Areal avgift : Bobil/bil /telt og camping vogn kr 100,00 per døgn.

Bil og Combicamp kr 90,00 ”

Bil og familietelt ” 90,00 ”

Motorsykkel og lite telt ” 50,00 ”

Sykkel og lite telt ” 50,00 ”

Person avgift: Per person kr 50,00 per døgn.

Barn u/15 år kr 30,00 ”

Familie ” 150,00 ”

Strøm kr. 40,00 per døgn.

Sesongleige:

Sommer 2019: 1 mai-30 sept frå kr 7900,- inkl. strøm

Juli kr 6900,- ”

Juni eller august

Vinterlagring av vogn

1 oktober - 30 april kr 1500

Ev. pris for påska 2019 be om pris

Merk: Prisane gjeld for familie (foreldre og barn under 18 år) og ein bil/vogn.

Brukar andre vogna slekt eller vener må dei betale ordinær person//strømavgift.

Camping hytter

	Døgn	Veke
--	------	------

Leige av hytter		
Nr 6-7 21 m2 Opphaldsrom m/sofa	kr 550	kr 3300

+ soverom m/4 senger

Tek for atterhald om trykkfeil

Prisane er inkl. 12 % mva

Velkommen til å ta kontakt.

Johw Nordbø - mobil 917 32 577

E-post: johw.nordboe@gmail.com

KYRKJENESSET CAMPING



2019

VELKOMMEN

TIL OSS I NISSDAL

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Nissedalsvegen 890, 3854 NISSEDAL

Gnr 8: Bnr 32

0830 NISSEDAL KOMMUNE



Takstmann Olav Romtveit

Telefon: 934 01 364

E-post: olav_romtveit@hotmail.com

Rolle: Uavhengig takstmann

Joar Lofthus

Telefon: 950 24 822

E-post: lofthus@iltakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Dato befaring: 13.05.2019

Utskriftsdato: 18.06.2019

Oppdragsnr: 511

Referansenr: ede85a8



ede85a8

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/ede85a8>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmans ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORT: Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller på naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette bør sjekkes før kjøp. Alder er et symptom på svikt, og referansenivå for objektet er Plan og bygningslovens materielle krav på oppføringstidspunktet, det vil si byggeforskriftene hjemlet i PBL og krav til fagmessig utførelse. I denne anledning gjelder søknads tidspunkt. Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Eiers egenerklæring er lagt til grunn for vurderinger.

Takstmannens rolle

Olav Romtveit

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

Joar Lofthus

Denne rapporten er utarbeidet av en intern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Sertifisert innenfor landbruk og næring.

Konklusjon tilstand

Opprinnelig småbruk/landbrukseieendom. På 1960 tallet ble bruken lagt om til campingplass, med utleiehytter. Tilstandsrapporten omfatter enebolig, øvrg bygningsmasse er overfladisk beskrevet. Ca 100 år gammel enebolig som ble betydelig ombygget og oppgradert på 1960 tallet, sener flere mindre oppgraderinger, senest i 2005 med nytt bad og soverom.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og slitasje, og bygningsdeler med begrenset restlevetid. Boligen er i midlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og fornyelser. Generelt har boligen et oppgraderingsbehov. Det er viktig å legge merke til alder på vinduer og dører, med begrenset isoleringsevne og tetthet. Isolasjonskravet var mindre da dette bygget ble etablert, og etterisolering av loft kan redusere oppvarmingskostnader.

Av de større tingene som må påregnes er oppgradering av bad/våtrom i andre etasje, og det må påregnes utskiftet deler av sanitært ledningsnett
Drenering er av eldre dato, og det er noe fukt i kjeller. Gjennomsnittlig levetid drenering er 40 år.

Bygningen kan påregnes å ha skjulte feil og avvik som ikke er avdekket på nåværende tidspunkt, og det bør legges inn i vurdering at nåværende overflaterregistrering ikke har avdekket alle svakheter omkring bygning.
Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jfr beskrivelser).

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Eiendommen drives i dag som campingplass.

Det er fire utleiehytter av enkel/lav standard, der to leies ut på åremål med ettårig gjensidig oppsigelse. Campingplass med framlagt strøm.

I et normalår er det opplyst en omsetning på ca kr. 200 - 250000,- for campingdriften, dette er i all hovedsak konsentrert om sommermånedene.

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt og det er markedet som tilslutt vil avgjøre salgssum.

Det tas forbehold og panteattest, reguleringsplan og kjøpekontrakt for eiendommen som ikke er gjennomgått.

Verdivurderingen bygger på opplysninger gitt fra rekvirent og observasjoner gjort på befaringdagen.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 650 000

NOTODDEN, 18.06.2019

Takstmann Olav Romtveit
Telefon: 934 01 364

Joar Lofthus
Telefon: 950 24 822

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	John Nordbø
Takstmenn:	Olav Romtveit, Joar Lofthus
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.05.2019. - Olav Romtveit. Takstmann. Tlf. 934 01 364 - John Nordbø. Eier. Tlf. 917 32 577

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Kyrkjebygdi, Nissedal med strandlinje mot innsjøen Nisser.
Bebyggelsen:	Kombinert bolig/campingplass, med enebolig, og flere bygninger til campingvirksomheten som drives på eiendommen.
Standard:	Enebolig av eldre dato, delvis oppgradert. Sanitærbygning fra 1997, med standard fra byggeår. Fire utleiehytter og stabbur med enkel/lav standard.
Om tomten:	Hovedsaklig flat eiet tomt, på nes mot Nisser, med strandlinje og bryggeanlegg.
Regulering:	Opprinnelig landbrukseiendom, omregulert til campingplass i følge eier.
Adkomstvei:	Avkjøring fra Fv 41 inn til egen eiendom. Blindveg.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt nett
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt nett
Andre forhold:	Opprinnelig landbrukseiendom/småbruk som har vært benyttet som campingplass over mange år.


Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0830 NISSEDAL Gnr: 8 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 956,4 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	JOHN NORDBØ FRAMNES 42 3854 NISSEDAL 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	NISSEDALSVEGEN 890, 3854 NISSEDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2019		Innhentet	4	
Eiendomsverdi.no	03.06.2019	Elektronisk utskrift fra Eiendomsverdi	Innhentet		
Eier		Var tilstede og gav muntlige opplysninger om eiendommen	Innhentet		
Statens Kartverk	03.06.2019	Kart fra kartverket på nett.	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 84622101.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1919 Kilde: Eier. Anvendelse: Benyttes til boligformål, utleiebolig på befaringstidspunktet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	50	46		46	
1. etasje	81	75	75		
2. etasje	70	68	68		
Sum bygning:	201	189	143	46	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4
1. etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, stue 1, stue 2, vindfang, soverom	
2. etasje	Bad, gang, 3 soverom, wc	

Servicebygg


Servicebygg	
	Byggeår: 1997 Kilde: Eier. Anvendelse: Sanitær, servicebygg.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	132	124	80	44	
Loft	70	63		63	Ikke innredet loftsrom.
Sum bygning:	202	187	80	107	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc rom	
Loft		

Bur

Bur	
	<p>Byggeår: 1850 Kilde: Opprinnelig byggeår, flyttet til nåværende tomt og restaurert i senere tid.</p> <p>Anvendelse: Kiosk, informasjon, oppholdsrom for campinggjester.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	20	20		
Sum bygning:	24	20	20	0	


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, soverom	

Konstruksjoner


Enebolig


Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert med støpt plate på grunn. Kjellervegger av hugget stein og betong.
	Fuktige forhold i kjeller på befaringsdag.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er påvist saltutslag, avskallinger og malingsflass i flere av kjellermurer innvendig. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning utenfra og kapilæroppslag fra grunn. Det er viktig å sørge for god lufting ved tilstrekkelig antall veggventiler, evt avtrekkskanal ført over tak. Det er svært viktig at slike vegger ikke kles inn, men sørge for at fukt luftes ut. Bruken av kjelleren er avgjørende for levetiden. Påføring og innredning av slike vegger frarådes. Slike konstruksjoner kan magasinere fukt og vurderes som en risiko.
TG: 2	
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Det er ukjent utførelse, trolig ingen fuksikring mot konstruksjoner.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Drenering er ikke forandret/utbedret i senere tid. Utvendig fuktsikring er gammel, hvor alder er et symptom på svikt i seg selv. Det er påvist saltutslag og fukt på grunnmur og kjellergulv. Drenering er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med gjennomsnittlig levetid på 40 år.</p> <p>Saltutslag kommer som et resultat av transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vann til utsiden av materialene. Her fordampes vann bort men saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store tyder dette på videre fukt-transport. Risikoen for råtesopp i trevirke er stor dersom slike vegger blir kledd inn.</p> <p>Fuktopptrekk i såler, grunnmur, pipestokk og delevegger av mur/betong, skyldes kapillærsug fra grunnen. Bygningskonstruksjon mot bakken skal utføres slik at forurensning fra grunn ikke kan trenge inn i bygning. Bygningsdeler og konstruksjoner skal være slik utført at nedbør, overflatevann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppvekst eller andre hygieniske problemer.</p> <p>Man må begrense tilførsel av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra konstruksjoner. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader.</p> <p>Kjeller må påses utluftet og ventilert gjennom deler av året. Relatert til alder vil det her også være fare for skjult svikt utover det som er påvist, men av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp lokalt. Tilfredstillende klima i kjeller på befaringsdagen. Kontroll av drenering er meget begrenset.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Yttervegger i laftekonstruksjon. Utvendig kledd med tømmermannskledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble foretatt stikkprøvekontroll fra bakkenivå og det ble ikke registrert noen tegn til svikt. Det er registrert noe påbegynnende råteskader og oppsprekking av panel, spesielt i bunn av kledning på værutsatte steder. Noe vedlikehold bør påregnes. Veggkonstruksjon ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon og for inspeksjon kreves destruktiv åpning, noe som ikke er foretatt. Klimatiske påkjenninger kan påføre enkelte avvik. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere en da denne bygningen ble bygd. TG satt ut fra alder.</p>	TG: 2 

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Yttervegger av bindingsverk i tre. Malt i gul farge.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Noe begrenset vedlikehold de siste årene. Noe oppsprukket og påbegynnende råteskader i bunn av kledning enkelte steder. Noe svertesopp i overflater. Utvendig panel anses å trenge noe vedlikehold.</p>	TG: 2 

Vinduer og dører - Enebolig


Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre, hovedsaklig av eldre dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er utsatte ved sin eksponering for nedbør og kondens, samtidig som de består av forskjellige materialer hvor variasjoner i temperatur og fuktighet gir ulik bevegelse. De eldste vinduene har noe dårlig tetting og kan være noe trekkfulle. Noe varmetap kan påregnes. Det er ikke registrert punkterte glass men pga alder kan ikke dette utelukkes på de eldste vinduene. Isolerglass har erfaringsmessig levetid på 30-45 år. Ved en enkel funksjonstest av vinduer ble ingen vesentlige tegn til skader eller avvik registrert.

TG: 1

Ytterdører og porter


Beskrivelse:	Ytterdører av tre, overbygget, glassfelt i verandadør.
	Slitt maling på verandadør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Verandadør flasser maling og trenger vedlikehold. Ellers normal aldersslitasje.


TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner


Beskrivelse:	Saltak, åstak med runde takåser, taktro stående, kaldtloft fra byggeår.
	Bilde fra kaldtloft.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er ingen indikasjon på at konstruksjonsmessige endringer eller utbedringer av takverk siden byggeår. Det er viktig å opprettholde god utlufting for å unngå varmluftsgjennomgang og kondensering på yttertak.</p> <p>Konstruksjonen er isolert etter datidens normer, en etterisolering og utskifting av loftsluke vil bedre energiforbruket. Det gjøres oppmerksom på at deler av takkonstruksjon er bygd inn og lar seg ikke kontrollere.</p> <p>Ingen antydning til lekkasje eller kondensproblemer i takkonstruksjon på befaringsdagen.</p> <p>Merk dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var når bygget ble oppført.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

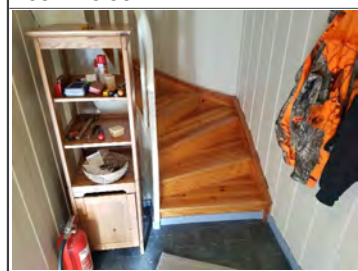

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tak tekket med betongtakstein, i følge eier lagt ca 1980.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Takstein vurderes å ha oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tg er gitt med bakgrunn i alder.</p>	TG: 2 

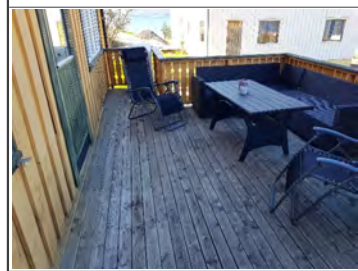

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Svingtrapp i tre 180 grader.	
	Trapp mellom første og andre etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappeløp fremstår i funksjonell stand. Dels bratt helningsvinkel og lav høyde. Merk dagens krav til trapper innvendig i boenheter, er håndlist på to sider for fallsikring.	TG: 2 

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Treveranda mot sør, Fundamentert til grunn med betongfundamenter.	
	Veranda utenfor stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Verandakonstruksjonen fremstår med normal god utførelse. Treoverflatene har behov for løpende vedlikehold ,dette er ikke gjort i senere tid, og påkostninger bør påregnes.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe av mur, forblendet med teglstein i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er av eldre dato, og påkostninger må påregnes. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av pipe og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales det kontakt med lokalt brann og feiveesen. Synlig avstand til brennbart materiale synes å være ivaretatt. Tg er satt med bakgrunn i alder.	TG: 2


Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innvendige dører - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Pressede speildører fra ca. 2005.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører fremstår i funksjonell stand. Ingen spesielle merknader.	TG: 1



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Varmekabler, flisegulv fra ca. 2005, med varmekabler. Sluk i dusj, ekstrasluk ved vaskemaskin.	
	Baderom/vaskeromsgulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lokalt fall inne i dusj, 1:50, lokalt fall mot sluk 2 ved vaskemaskin. Mangler lekkasjesikring mot dører. Gode fallforhold. Ingen mistenkelig fuktverdier.	TG: 2


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Vegger av hvite keramiske fliser. Flisene er i følge eier montert på litex plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Regelmessig vannbruk på fliser, setter høye krav til underliggende tettesjikt, spesielt ved gjennomføringer til blandebatteri og overgang gulv/vegg. Ingen spesielle anmerkninger	TG: 1


Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Panel, lutet skyggepanel. Downlights.
	Manglende vifte på befaringdag. Denne skal ettermonteres i følge eier.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ny vifte montert, ingen anmerkninger.
	

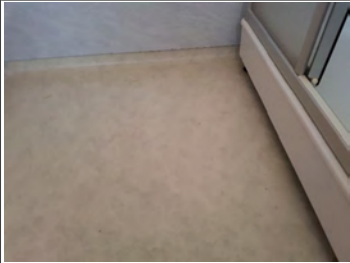

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Servantskap med speil fra IKEA. Dusjvegg med gulvskinne. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.
	


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Vifte i tak, luftkanaler i tak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende til-luft ved luftespalte dørblad eller ventil.
	

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Linoleum, lagt i 1992. Badet er renoverert i 1992.
	Linoleum i bad 2. etg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen gulvvarme. Gulvet er flatt. Ingen fuktutslag er registrert, men badet begynner å bli gammelt. Rommet er 27 år gammelt og er på generelt grunnlag modent for oppussing
	

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad


Beskrivelse:	Baderomsplater, nye i 1992.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale fuktverdier ble målt. Tg. er gitt med bakgrunn i alder.
	

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Malte plater av eldre dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe nedgulnet etter mange år. Noe vedlikehold må påregnes. TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Servantskap med speil og høyskap, dusjkabinett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg. TG: 2

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Elektrisk vifte i vegg. Vindu som kan åpnes.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler tilluftkanal i dør. TG: 2

Kjøkken - Enebolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Husebykjøkken fra 1984, ny oppvaskmaskin i 2018. Eik, laminatplate. Ventilator ut i vegg. Dobbel kum. Deler av kjøkkeninnredning.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje registrert. Ingen lekkasje på avløpsrør ble observert på befaring. TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader	
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 4 000)	Kr. 48 000
Sum årlige kostnader	Kr. 48 000

Teknisk verdi bygninger	
Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 3 152 331
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 1 960 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr. 1 192 331
Servicebygg	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 2 478 056
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 520 000
Sum teknisk verdi – Servicebygg	Kr. 1 958 056

Bur			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 45 000	
Sum teknisk verdi – Bur		Kr.	225 000
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	3 375 387

Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Normal tomtekostnad:		Kr.	1 200 000
Sum tomteverdi:		Kr.	1 200 000



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr	Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	Fritidsbolig
Annet (spesifiser):	

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalg rapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalg rapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
Ja Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
Ja Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
Ja Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
Ja Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
Ja Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
Ja Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vernetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l?
Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
Ja Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
Ja Nei



TILLEGGSKOMMENTARER

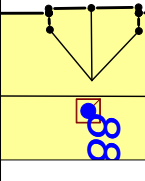
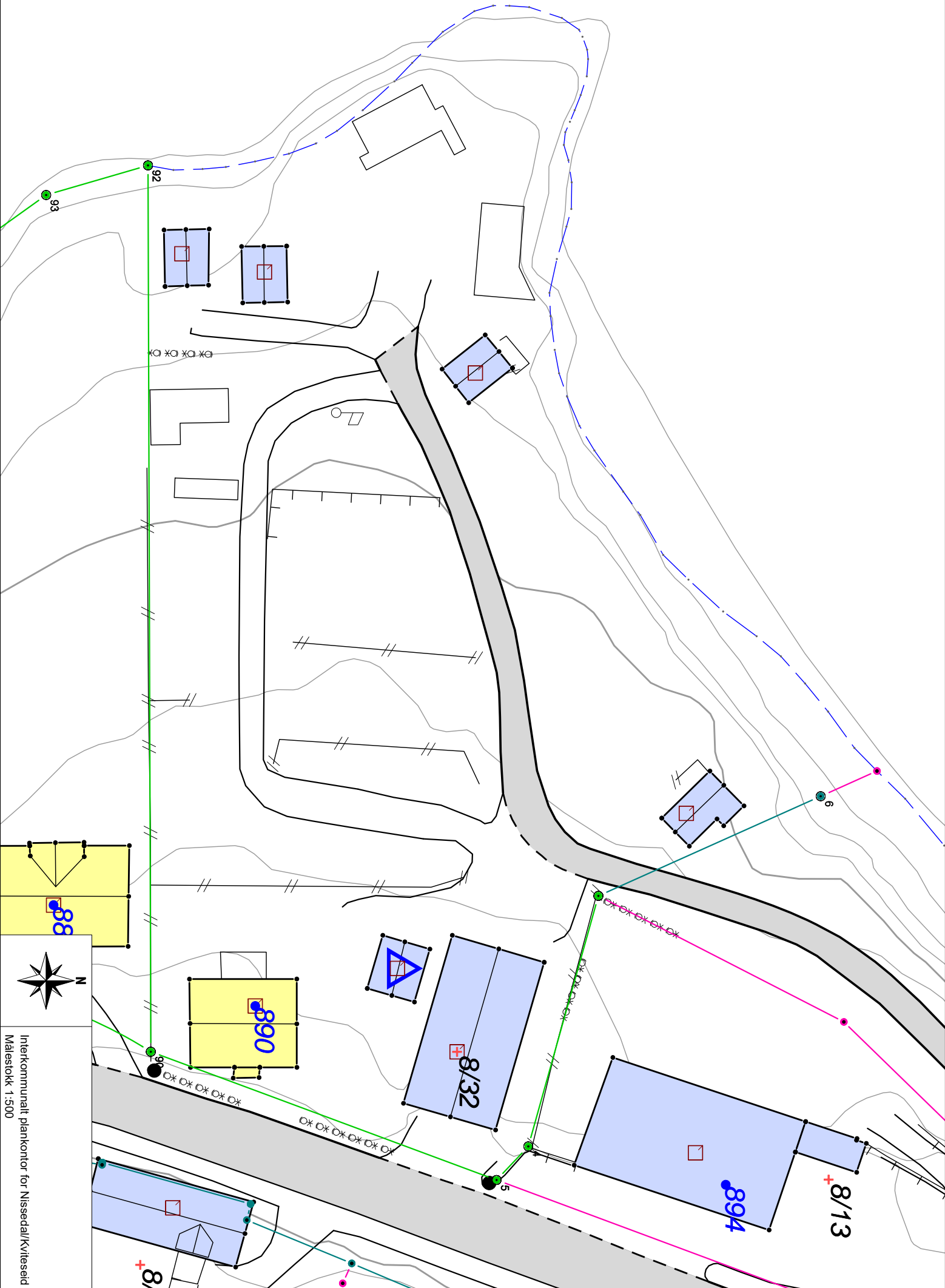
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

John Nordbø



Interkommunalt plankontor for Nissedal/Kviteseid
 Målestokk 1:500

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

BUDSKJEMA - OPPDRAG 495

ADRESSE: Nissedalsvegen 890, 3854 Nissedal
Nissedal kommune

KONTAKTPERSON/ ANSVARLEG MEKLAR: Advokat Inge Magnus Evja, Mobil: 917 12 680

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

BUDGIVAR GIR MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr _____ samt omkostningar jf. salsoppgåve

FINANSIERING

Eigenkapital kr: _____

Långivar: _____

Ønska overtakingtidspunkt: _____ Kontaktperson: _____

Långivar tlf: _____

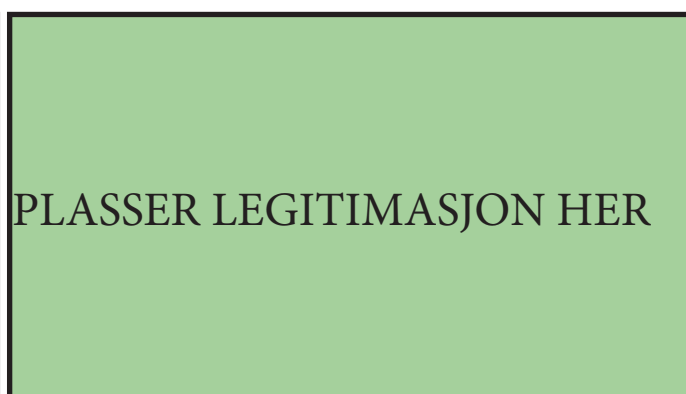
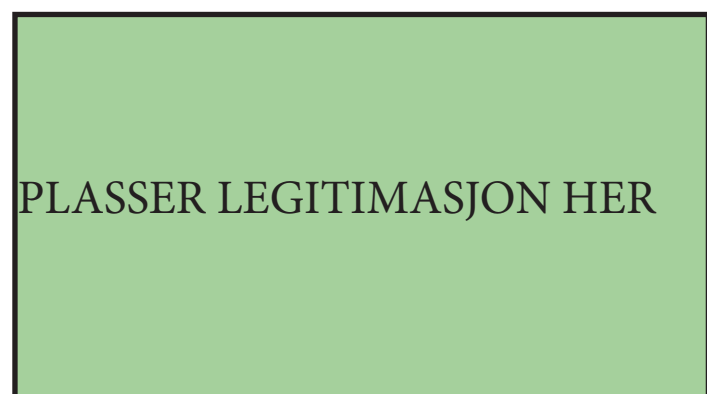
Budet gjeld til og med dato: _____ kl.: _____

Dersom ikkje anna er oppgjeve gjeld budet til kl. 15.00 fyrste verkedag etter siste annonserte visning. I forbrukarforhold vil bud med kortare akseptfrist enn til kl. 12.00, fyrste verkedag etter siste annonserte visning, ikkje bli vidareformidla til selgar.

Budet er basert på informasjon som kjem fram av salsoppgåva datert 26.08.2019.

Underteikna er gjort kjent med at selgar står fritt til å godta eller forkaste eit kvart bud, og at budet er bindande for kjøpar når selgaren får kjennskap til det. Handelen er juridisk bindande for begge partar dersom budet akseptertast innan akseptfristen.

Underteikna er kjent med at bud vil bli forelagt kjøpar når handelen er slutta.



Ved to budgivarar gjer begge kvarandre gjensidig fullmakt til å representere kvarandre i budgivinga.

Stad/ dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift _____

Advokat Inge M. Evja AS, pb 37, 3836 Kviteseid, Org.nr. 918 444 386 mva, post@advokatevja.no.

Send raskt og sikkert via Digipost og send samtidig varsel på SMS til 917 12 680.

Sending via e-post skjer på eget ansvar.