Nystølveien 281, 4834 RISDAL



PROPR.NO

Selger
Ellen Marie Tengs
90591735

Prisantydning
1 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4214 Gnr. 78 Bnr. 18

NY PRIS Påkostet, lekker hytte i naturskjønt turområde! Usjenert og solrikt! Klargjort for strøm! Bilvei helt frem!

PRISANTYDNING
kr 1 250 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 355 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
66kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
86kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 130kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1975



Velkommen!



Uteplass med praktisk takoverbygg!









Velkommen inn! Romslig yttergang.



Romslig stue med god plass til spisestue og sittegruppe/god-stol. (Kjøkkenet ses i bakkant.)



Romslig sofakrok med mulighet for stor vinkelsofa om ønskelig!



Stor god vedovn gir rask oppvarming!



Romslig stue med mange muligheter for møblering. Store, nye vindu gir masse naturlig lys og bedrer isolasjonen. Mønetaket som er 2,75 meter, gir en lett og luftig romfølelse!



Stort, praktisk IKEA-kjøkken med veldig pen benkeplate. Gasskomfyr og gasskjøleskap! Vinduet v komfyren, settes på gløtt ved steking etc.



Kosekroken på kjøkkenet! Nyt morgenkaffen alene, mens de andre fortsatt sover... Uteplassen som ses ved vinduet er svært lun og solrik.



Hovedsoverommet er romslig. God plass til ei 1.80-seng, som kan plasseres på to vegger. Det er plass til ekstra barnesenge(r) bak døra. Terrassedøra er ny og brukes hele året!



Soverom nr 2 med køyeseng som har 90 cm bredde.



Soverom nr 3 med familiekøye, - 120/75-seng.



Bad med (batteri-)dusj, toalett og vask. Veldig praktisk med dør ut til terrassen!







Høst på hytta!

Utedo for to. Har kun brukt do til høyre.





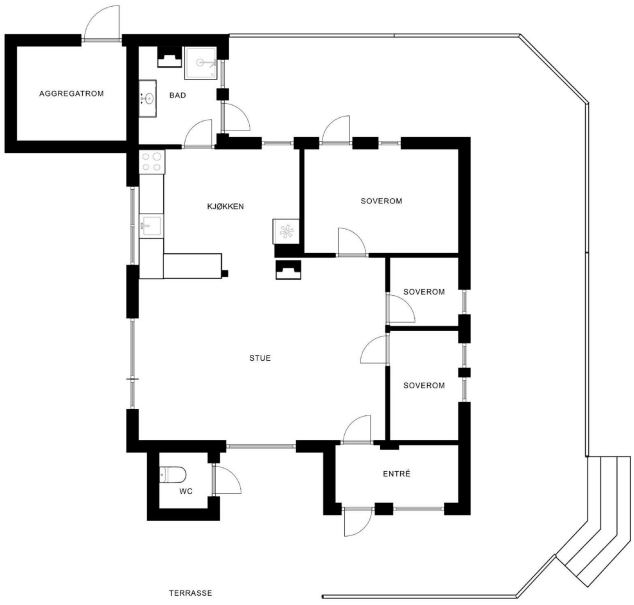
Kveldsstemning! (



Vinter på hytta!



Vinterstemning!



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Om boligen

Nystølveien 281 er ei kjempekoselig hytte, bygd i 1975. Fra Arendal sentrum tar det 55 min å kjøre til hytta! I løpet av de seks årene jeg har hatt hytta, har jeg lagt ned mye arbeid i ombygging og oppussing! Har brukt ca 500.000,- på dette. Nesten alle vinduene er byttet ut med større og flere vindu. Aboslutt alt arbeid er utført av firma. Kjøkkenområdet ble flyttet for å få åpen kjøkken-stue-løsning, og nytt kjøkken fra IKEA ble montert av Terna bygg. Kjøkkenet har gasskomfyr og gasskjøleskap. Hovedsoverommet ble større og fikk dør ut til terrassen. De fleste panelvegger og orginale tregulv er malt i nøytrale, varme farger. Stua er romslig og lett å møblere, og det store vinduet i gavlveggen slipper inn rikelig med lys. Dette gir et luftig og åpent preg! I stua er det en stor Jøtul vedovn som gir veldig mye varme. Sammen med gassovnen og en frittstående ovn på aggregatstrøm, varmes hytta opp på tre timer, selv midt på vinteren. Hytta har i tillegg solventilator. Solventilatoren hever lufttemperaturen og reduserer luftfuktigheten i hytta. Når lufta i hytta er tørr går det betydelig raskere å varme den opp. Hytta har tre soverom med totalt 6-7 sengeplasser. Badet inneholder dusjkabinett, toalett og vask. Ytterdør fra bad til terrasse. Hytta har i tillegg utedo, - for to! Det er terrasse rundt hele hytta, - nesten 90m2. Her kan en ferdes uansett alder og funksjonsnivå. Koselig/praktisk å kunne trille minstemann i vogn rundt hytta! Det er takoverbygg både foran og bak hytta. Hytta har sommervann noen meter fra hytteveggen. To plenområder gjør det mulig å slå opp telt. Frittstående utebod med to dører bygd i 2019. Stor, vinklet trapp fra veranda til plenområde i 2019. Nye takrenner og nedløp i 2023. Svært stort og romslig gårdsrom hvor det er plass til mange biler.

Visning etter avtale. Kontakt meg gjerne på tlfnr 905 91 735!

*

Beliggenhet

Dette er ei koselig helårshytte, som ligger på en liten høyde med utsikt til Mjåvatsfjorden! Hytta ligger i et idyllisk hyttefelt med spredt hyttebebyggelse, - noe som gir en sjelden følelse av frihet og ro. Tomta er usjenert og svært solrik, med sol fra grytidlig morgen til kl 21.30 på midtsommers. Nærområdet er et eldorado for de som liker seg i naturen, og Mjåvatsfjorden er et perfekt sted for både fiske, padling og bading! For de som liker å utforske naturen til fots, finnes det flere oppmerkede turstier og toppturer i området. Anbefaler å ta en søndagstur til Himmelsyna som ligger 649 moh. Ved topp-varden ses en imponerende utsikt og horisonten ses i alle retninger! Om vinteren er området ideelt for langrenn, særlig om en kjører 10 minutter til Førevann, for der er det 130 km oppkjørte skiløyper fra jul til påske. Skitraseen er 6 meter bred, så jeg har flere ganger gått på bena i stedet for på ski. Dette ødelegger ikke for ski-entusiastene! Skitrekk for barna er det også der! Etter noen hektiske sommermåneder gleder jeg meg alltid til høsten på hytta...den friske, gode lufta, fargene og stillheten! Da er det tid for litt bærplukking og kantarell-sanking, og en trenger ikke å gå mange meterne, for bær og sopp finner en på hyttetomta. Når en virkelig skal fylle sopp-kurva, må en ta seg en sopptur i de nære skogsområdene. Gled deg til våren på hytta! Når snøsmeltinga er i gang og fuglene synger om kapp, da er det på tide å sette seg i solkroken og nyte vårsola!

Annet

Hytta har solcelle-strøm(12 volt) som sørger for strøm til lampebelysning i alle rom. En kan bruke de lampene en vil, - med vanlig 230-volt (flatt)støpsel, men lyspæra må være 12-volt. (Mange er ikke klar over dette...) TV-en kan også brukes på 12 volt, men det kan være lurt å ha en strøm-gjerrig TV om en ser TV i timevis! Hytta har bensin-aggregat. Aggregatet befinner seg i et eget aggregatrom, så motorduren fra aggregatet er knapt hørbart inne i hytta. Hytta er klargjort for tilkobling til det vanlige strømnettet. Det er sikringsskap med to kurser og det er 230-volt stikkontakter i hytta, side om side med 12-volt stikkontaktene. Bad, yttergang, et soverom og utedo har fastmonterte taklamper for 230 volt. I tillegg er det tre utelamper på 230 volt. Frem til i år har aggregatet gitt ønsket 230-volt spenning, men Glitre holder på å øke kapasiteten på strømnettet ved hytta, så i løpet av 2025 vil det være mulig å få lagt inn strøm til hytta. Jeg har mail fra Glitre som bekrefter dette. Jeg bruker aggregatet når jeg ser TV, så min TV er ikke spesielt strøm-gjerrig. Aggregatet startes ofte når jeg ankommer hytta høst og vinter. Da koser jeg meg med dagens "Frokost-TV", topplader batteriene, og varmer opp hytta med en frittstående ovn.

Hytta befinner seg ca 3 km inn på Nystølveien. Veien er privat, så vi har veilag og spleiser på vedlikehold og brøyting. Ca kr 550/mnd. Brøyting av min hytte-innkjørsel og mitt private gårdsrom må jeg ordne/dekke selv. (Trenger jo ikke å brøyte til hytteveggen om en ikke vil...) Når en får besøk av bo-biler, campingvogner eller store lastebiler, må disse kjøre via Risdal og inn den private veien som leder til en bom. Denne bommen har vi nøkkel til. Enkelt og greit! (Denne veien(snarveien) brukes også når en kjører til Førevann.)

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
31 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

47 040 kr (Omkostninger totalt)

---

1 297 040 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig 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 jfr. 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.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport - NS 3600

Nystølveien 281

4834 Risdal

Gnr: **78** Bnr: **18**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *471699*
Opprettet: *13.12.2024*
Utskrift: *20.02.2025*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
16 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Kjøkken
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Innredning
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig
Bad
Samlet vurdering:
Kjøkken
Avtrekk
Radon
Radon

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Hytte i fra 1975 med tilhørende bu beliggende på en solrik og landlig tomt. Hytta er påbygd i flere omganger side nord og syd. Innvendig er samtlige rom over tid oppgradert.

Videre utvendig er det manglende beslag på vegg syd ende øst som bør monteres.

Innvendig er det kommentarer til bad og krypkjeller.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ellen Marie Tengs
Rekvirert dato: 04.12.2024

Besiktigelse

Til stede: Ellen Marie Tengs
Takstmann Erik Sørensen
Besiktigelsesdato: 12.12.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4214	78	18

Adresse: Nystølveien 281, 4834 Risdal
Kommune: Froland

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ellen Marie Tengs

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter framlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 130
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert fritids område.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår
1975

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	62	4	86
Sum BRA:	**66**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom. **BRA-e:** Utvendig do, bod. **TBA:** Terrasse.

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	14
Sum BRA:	**14**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Hytte:
Bruksareal: 66m2.
P- rom: 62m2.
S- rom: 4m2.

Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt hytta, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:
Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann er kun utvendig sommervann.

Kloakk er tørrklosett, spillvann fra dusjen går i grunnen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe Leca. Mur står ann rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

Anbefalt tiltak:
Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Musebånd og lusinger mangler.

Anbefalt tiltak:
Musebånd bør monteres.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og et type koblet på utedoen, har vanlig elde mht. alder.

Vinduer er i fra 2018-2023. Vindu på utedo og badet er av eldre dato.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagt aluminium, undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder og har vanlig elde.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i galvanisert stål i fra 2023. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag
Pipebeslag virker ok på utforming.

Det mangler beslag på vegg syd ende øst hvor tak møter vegg.

Anbefalt tiltak:
Manglende beslag bør monteres.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Noe fukt i grunnen inne til krypkjelleren, er relatert til utvendig drenering. Det er også noe kondens i himling pga. fukt i rommet. Ventiler i mur.

Anbefalt tiltak:
Her bør grunn i krypkjeller tildekkes med plast/presenning, for å forhindre fordamping opp i fra grunnen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg uten oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt. Ingen sluk montert.

Overflater - Vegger
Veggene er med panel.

Overflater - Himling
Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettsjikt, ingen oppkant mot vegger.

Avløp og vannrør
Avløp er i plast som går i fra kun dusjen.

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett. Avløp i vask ender i bøtte under.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

TG 2

Samlet vurdering:
Rommet bør oppgraderes på med oppkant på belegg og montere manglende sluk. Fungere med dagens bruk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp er i plast.

TG 2

Avtrekk
Kjøkkenventilator ikke montert.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2018.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Høydeavvik i stue er 5mm.
Høydeavvik i kjøkken er 12mm.

TG er ut i fra standard.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn i stue.

Skorsteiner inne i huset
Skorstein inne i huset er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Små vinduer i 2 soverom.

Dagslysflate
Små vinduer i 2 soverom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
2 stk. solventiltorer montert. Ventiler innvendig på kjøkken, et soverom og bad.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2019.

Grunnmur:
Mur er pilarer i tre med stolpesko. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak ikke montert.

Bygningen har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bad på vegg øst, 2 kurser.

Her er montert 12V og 230V med aggregat og solcelleanlegg, er ikke funksjonstestet.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	Arbeid kjøkken og bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 20.02.2025
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

Egenerklæring

Nystølveien 281, 4834 RISDAL

27 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nystølveien 281	Nystølveien 281	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Tengs, Ellen Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La inn dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakken as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg har malt vegger, tak og gulv på utedo. En vegg på badet er malt av meg. I tillegg har jeg kjøpt og montert vask på badet. Avløp til bøtte. Avløp kan enkelt føres ut under hytta.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2019: Vannlekkasje i form av dråper i taket, ved pipa. Oppstod ved særdeles kraftig regnvær. Tetning ble utført. Aldri skjedd i ettertid.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tetning av tak utført av pensjonert fagmann. Venn av familien.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

*

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tre vegger ble revet ifm m at kjøkkenet ble flyttet. Det ble satt opp tre nye vegger og to dører ble satt inn, en terrassedør og ei heltre innedør. Åtte vindu ble byttet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakken as

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tre vegger ble revet ifm m at kjøkkenet ble flyttet. Det ble satt opp tre nye vegger og to dører ble satt inn, en terrassedør og ei heltre innedør. Åtte vindu ble byttet.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakken as

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vindu i gavlveggen. Ble byttet til et betydelig større vindu.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tobiassen

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2018

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av IKEA-kjøkken.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terna bygg

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se tilstandsrapport fra Erik Sørensen

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

En elektriker fra et firma i Froland reviderte 12-voltsanlegget mitt. Fikk nye ledninger/stikkontakter. Husker ikke hvilket firma. Har dokumentasjon et sted, men vet ikke hvor.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

*

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Da jeg fikk dusjkabinett, ble avløpet fra kabinettet lagt i rør i veggen, under terrassen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bakken as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94619169

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tengs, Ellen Marie	**2025-02-27**

Identification

bankID Tengs, Ellen Marie

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tengs, Ellen Marie	27/02-2025 20:31:12	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 18 i 4214 FROLAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.02.2025 kl. 13.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.02.2025 kl. 13.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1272462-1/200 14.09.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 385 000
Omsetningstype: Fritt salg
TENGS ELLEN MARIE
FØDT: 22.06.1966

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/267068-1/200 21.03.2016 **JORDSKIFTE**

Jordskiftesak 0900-2014-0059 Mjåvatn og
0900-2014-0062 Nystølveien
Marnar jordskifterett
Saken gjelder " bruksordningen"
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2009/710193-1/200 24.09.2009 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4214 GNR: 78
BNR: 1

2009/710193-2/200 24.09.2009 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 0919 GNR: 78 BNR: 1 FNR: 12

2020/677223-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0919 GNR: 78 BNR: 18

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 04.02.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nystølveien 281, 4834 RISDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Renovasjon	2 891,24 kr
Sum	**2 891,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	867,35 kr	1/1	0 %	867,35 kr	216,84 kr
Restavfallsgebyr Fritid	1 stk	2 023,88 kr	1/1	0 %	2 023,88 kr	505,97 kr
				Sum	**2 891,23 kr**	**722,81 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4214	Froland	78	18		

Adresse til bygningen	Nystølveien 281, 4834 Risdal
Avtalenr.	55052
Kundenr.	120423

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 04.02.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-78/18/0

Bruksnavn	Soldals-bo	Beregnet areal	1 130.0
Etablert dato	15.12.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELLEN MARIE TENGS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	14.08.2009	15.12.2009		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 130.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8804230	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 8804230: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	77.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	77.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008
EB - Endre bygningsdata	04.01.2021	04.01.2021
EB - Endre bygningsdata	08.01.2021	08.01.2021
EB - Endre bygningsdata	02.06.2022	02.06.2022
EB - Endre bygningsdata	02.06.2022	02.06.2022
EB - Endre bygningsdata	21.12.2021	21.12.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

F - Fritidsbolig	H0101	77.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	77.0	77.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8804230-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.1988	11.05.1988
IG - Igangsettingstillatelse	17.03.1989	17.03.1989
TB - Tatt i bruk	17.07.1989	17.07.1989

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nystølveien	281		4834 RISDAL

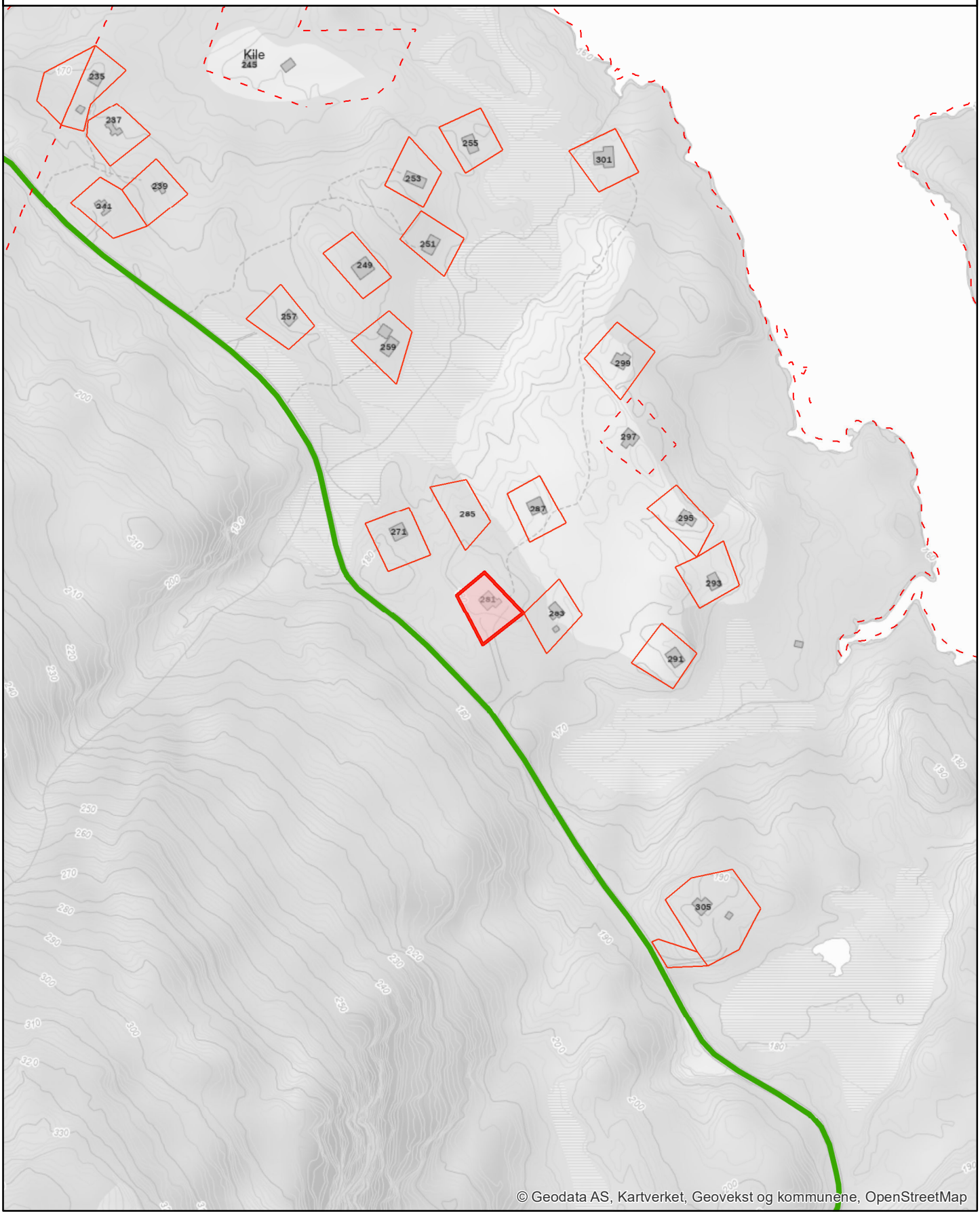
Veikart

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0

Froland kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1130 m□
Dato: 2025-02-04

N



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel



MEGLERPAKKEN

Kart og eiendomsinformasjon

Froland kommune

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmegleren

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:

Grunnkart

Produseres automatisk.

Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.

Ledningskart

Produseres automatisk.

Grunnkart med vann- og avløpsledninger.

Veikart

Produseres automatisk.

Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner

Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid

Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart

Produseres automatisk.

Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport

Produseres automatisk.

Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

Bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer

Produseres automatisk.
Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på:

Telefon: 37235500 Froland kommune
Epost: kåre.treldal@froland.kommune.no eller lisbet.hansen@froland.kommune.no

Kommuneplan

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

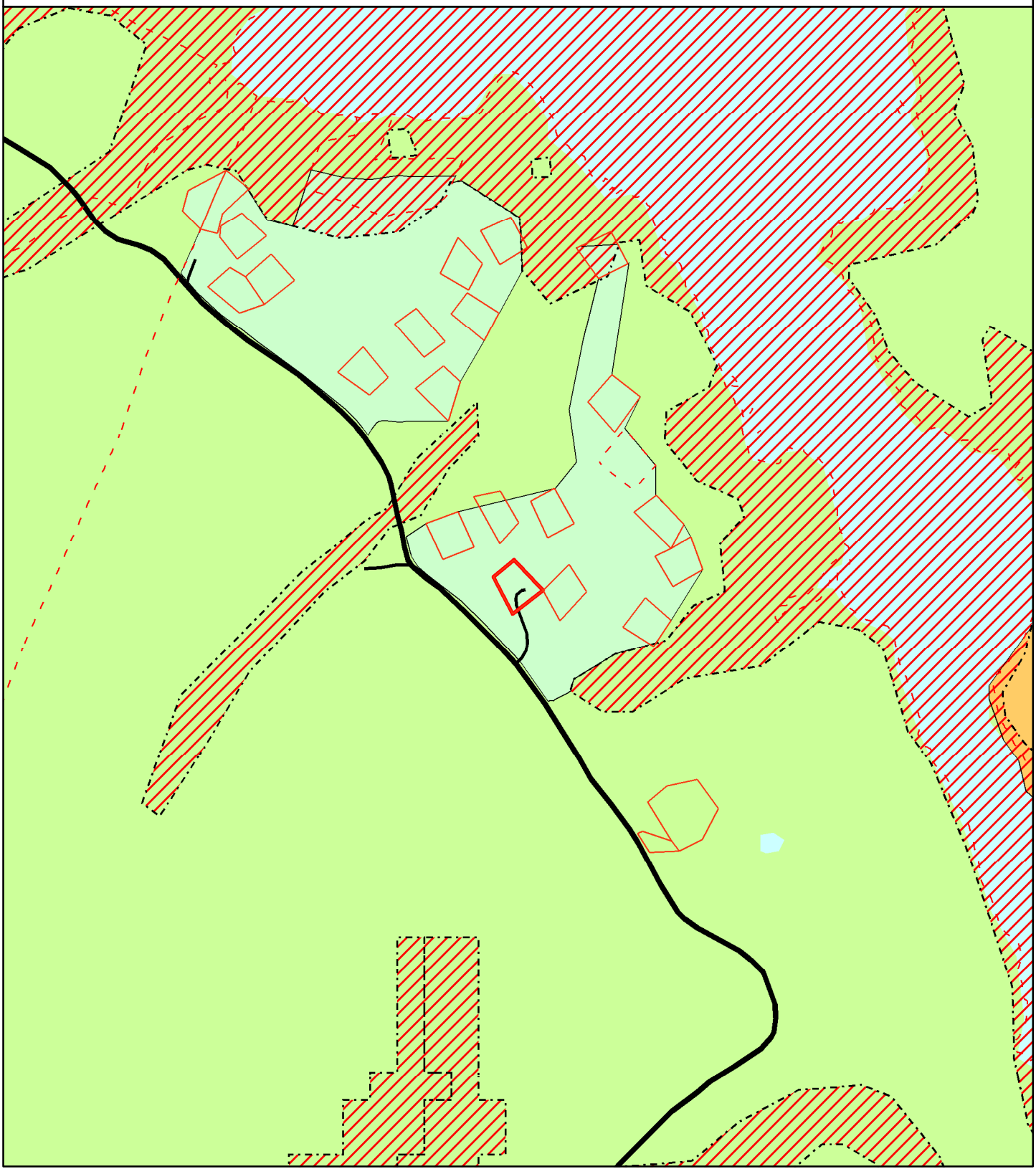
Formål: LNRF spredt fritidsbeb. nåværende

Hensynssone:

Froland kommune

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-02-04

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Samleveg N
- Adkomstveg N
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- KpFareSone
- Fritidsbebyggelse nåværende
- LNRF nåværende
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade

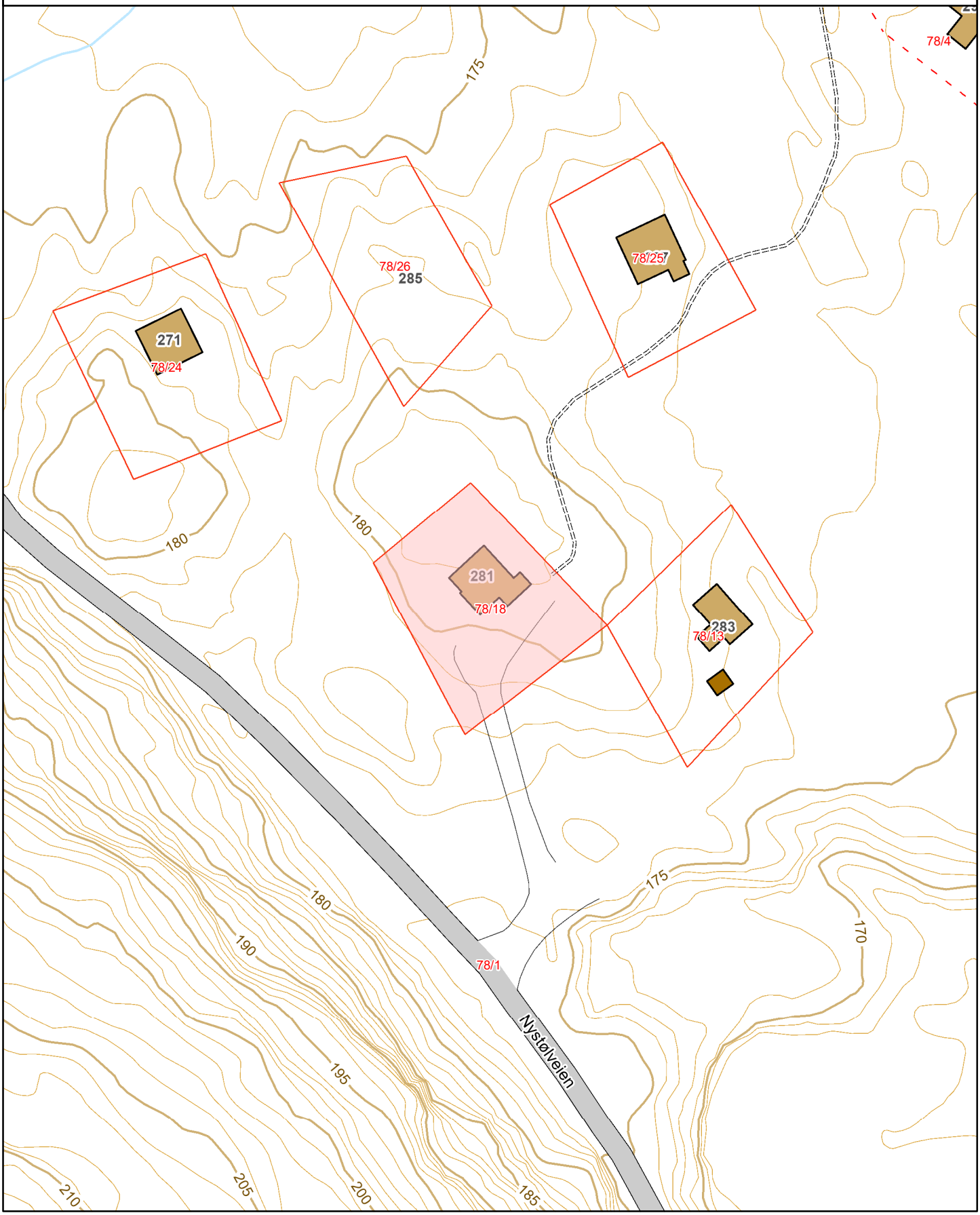
Grunnkart

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0

Froland kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1130 m□
Dato: 2025-02-04

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

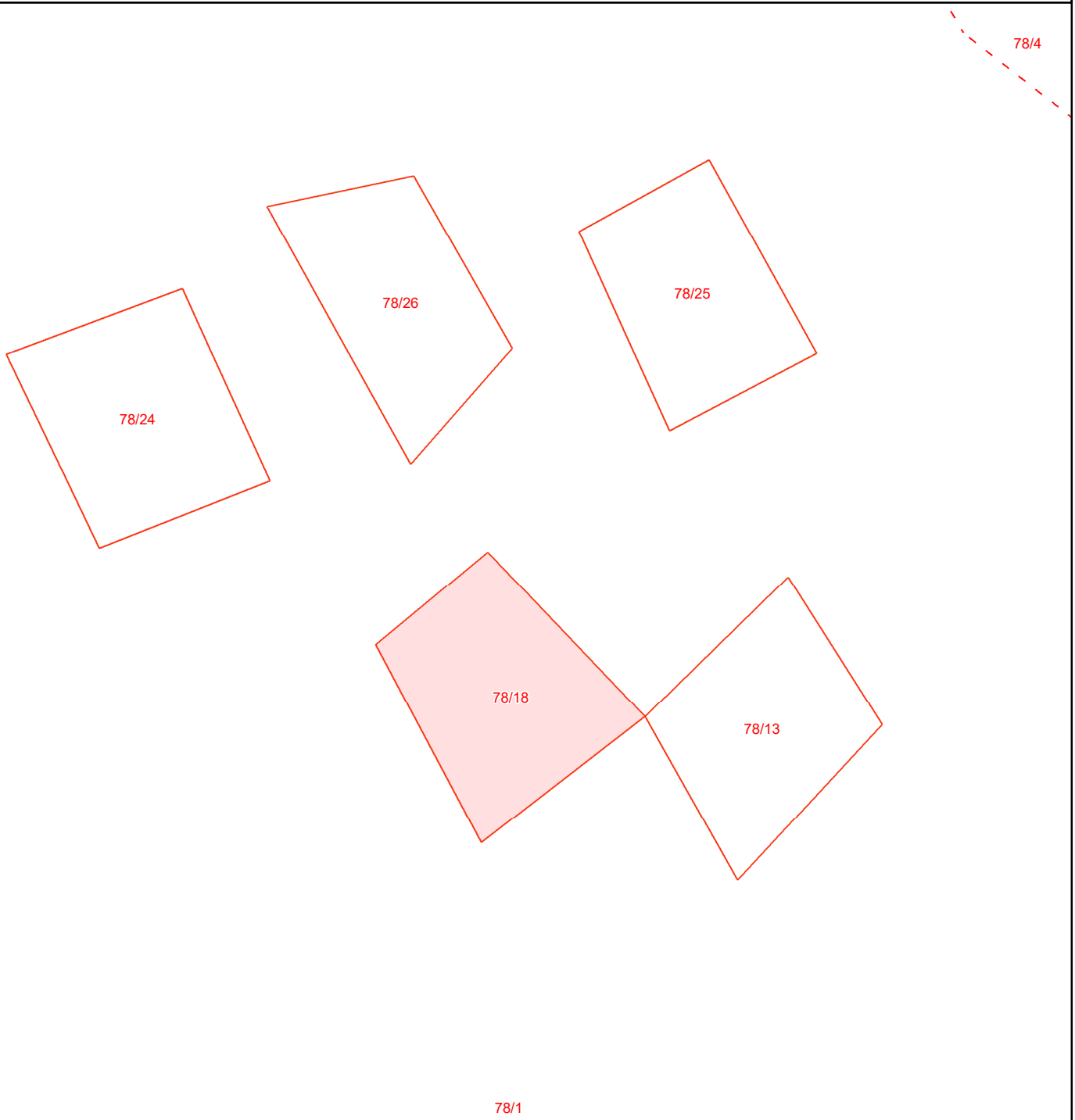
Ledningskart

Froland kommune

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1130 m□
Dato: 2025-02-04

N



Tegnforklaring - Ledningskart

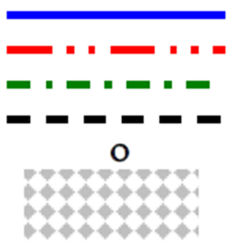
Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

Reguleringsplan

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

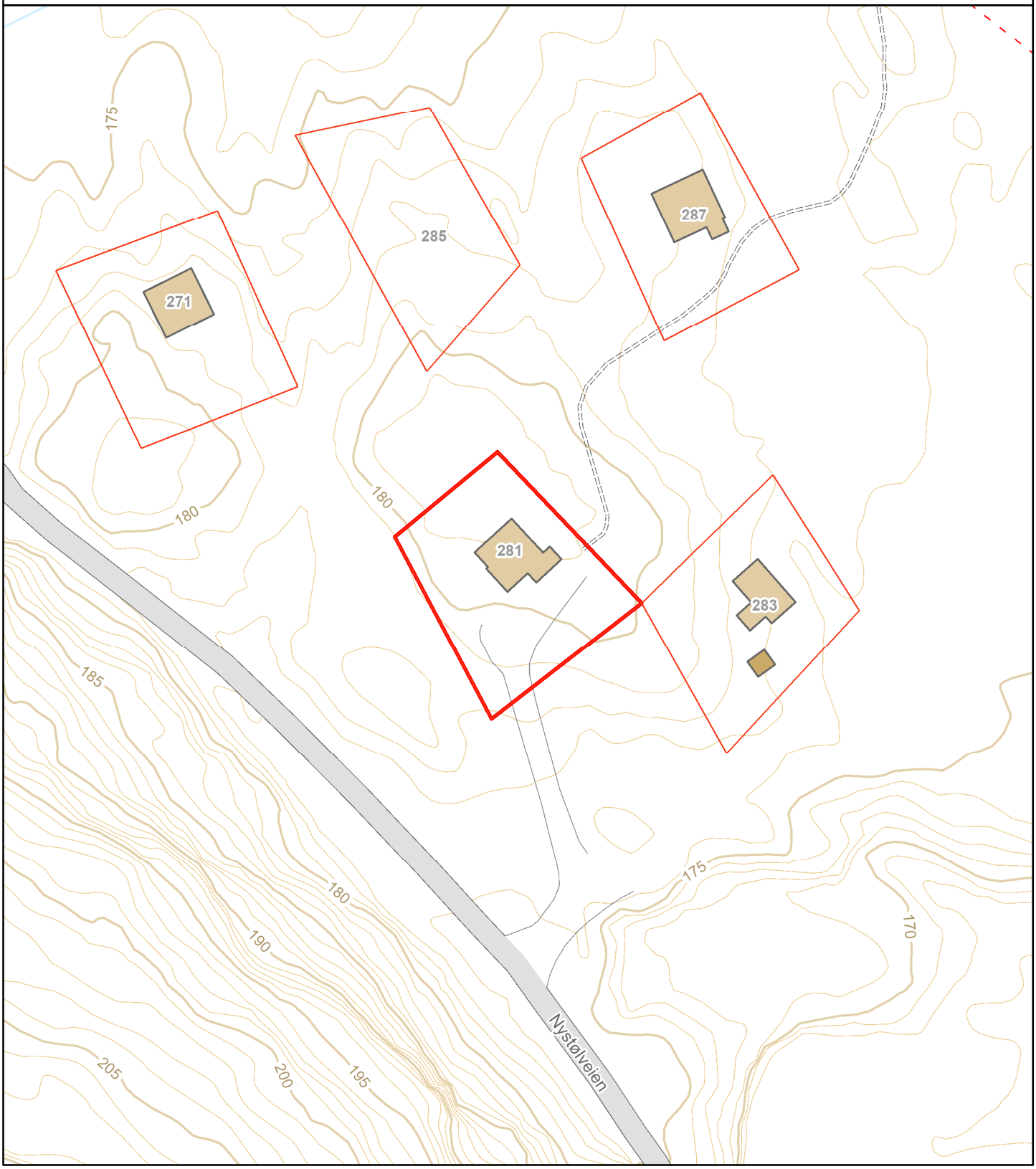
Formål:

Hensynssone:

Froland kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-02-04



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

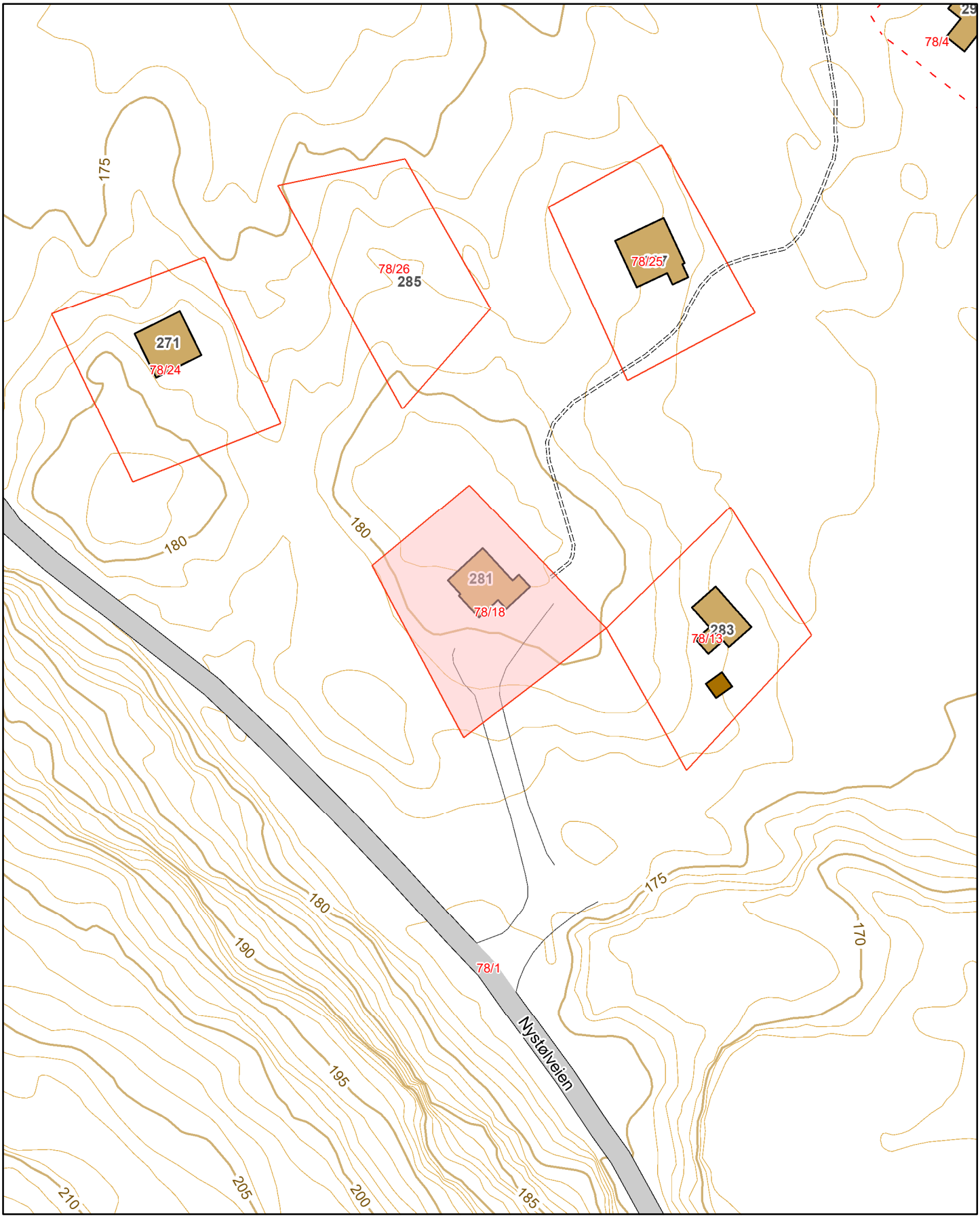
Oversiktskart

Froland kommune

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1130 m□
Dato: 2025-02-04

N



Matrikkelkart

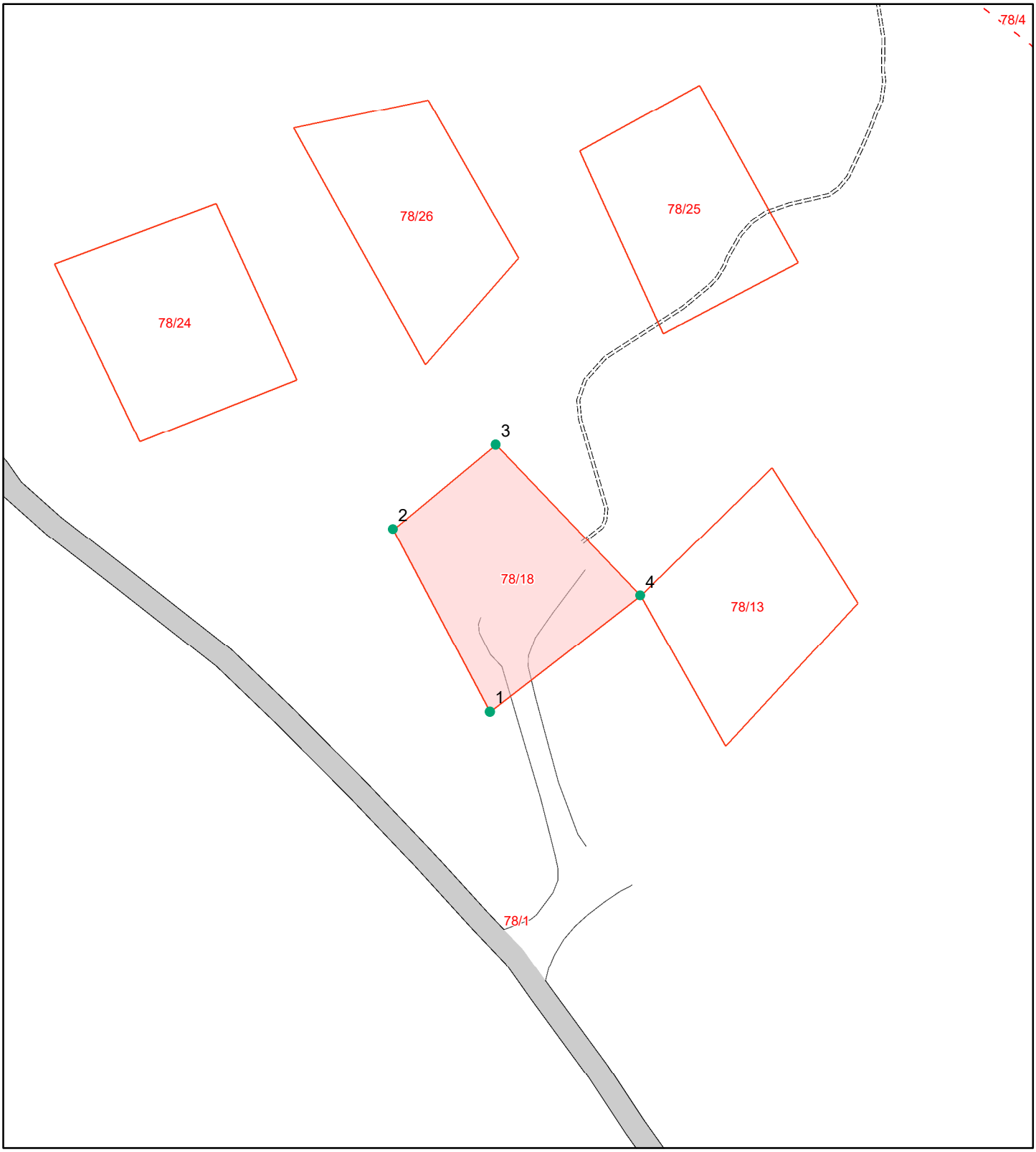
Froland kommune

Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1130 m□
Dato: 2025-02-04

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1130.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6500924.03983	451506.554198	Fjell	38.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6500957.58919	451488.680031	Fjell	24.68	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6500973.28444	451507.673817	Fjell	38.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6500945.42111	451534.297002	Fjell	35.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Arealplaner under arbeid

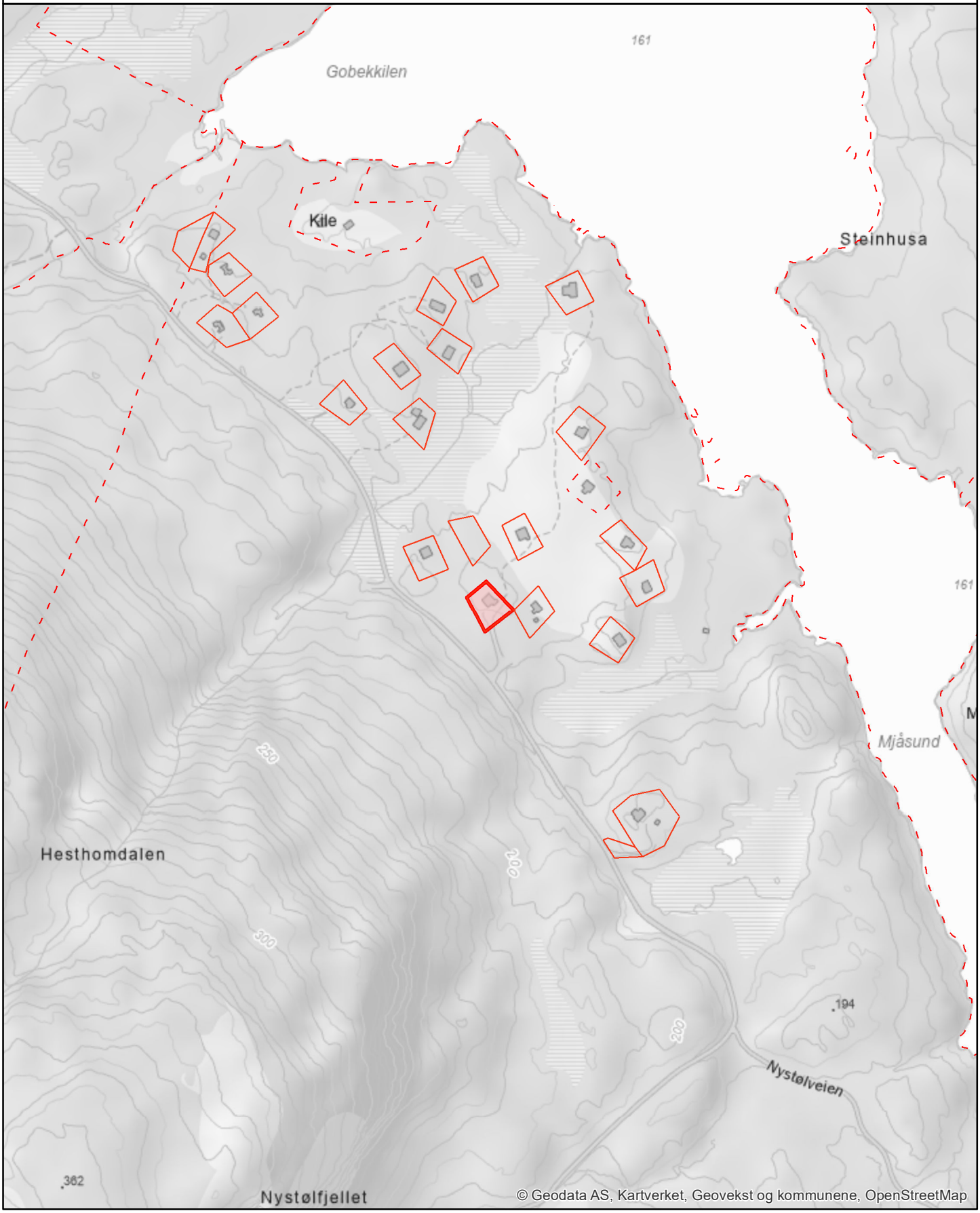
Adresse: Nystølveien 281, 4834 RISDAL
Gnr/Bnr: 78/18/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-02-04

Froland kommune

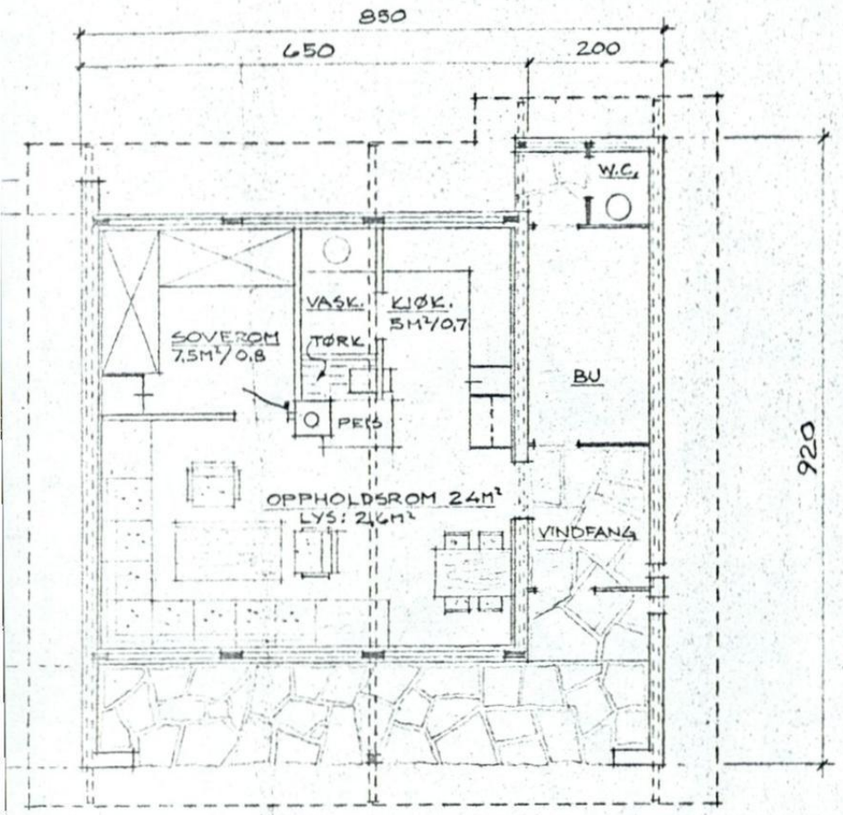
N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen

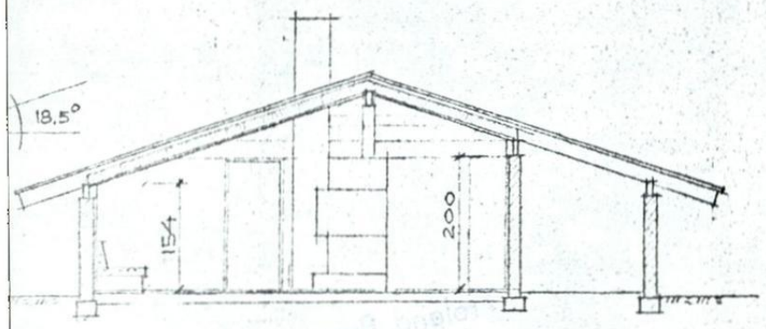


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

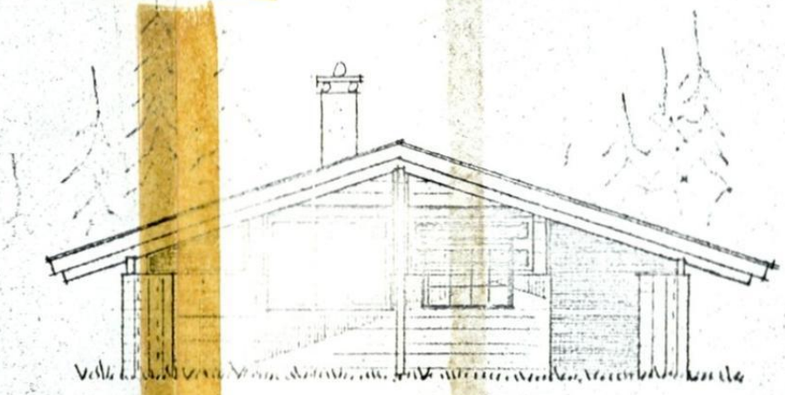
M 0 7 o U / 36961518 Geomatikk
78/1/12 8804230 Tegnin 270473



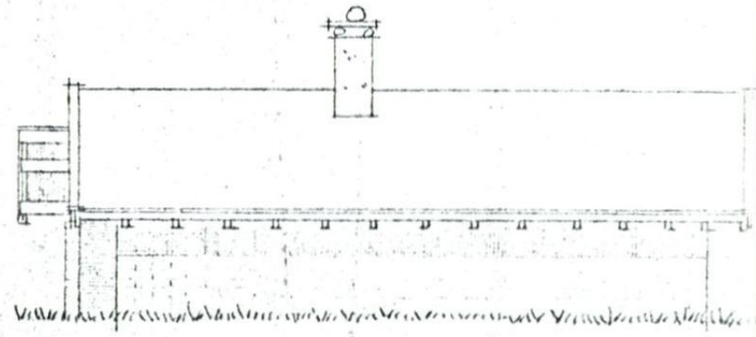
PLAN



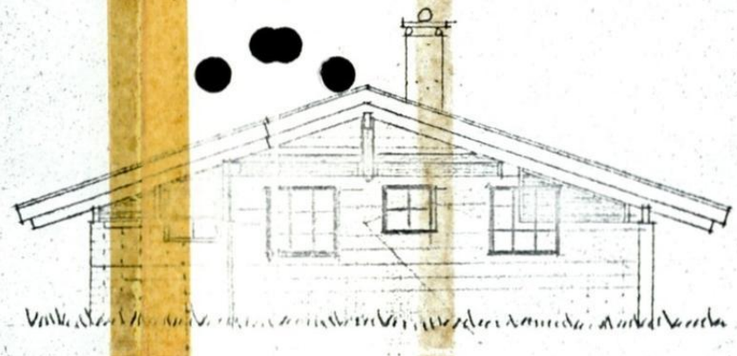
SNITT



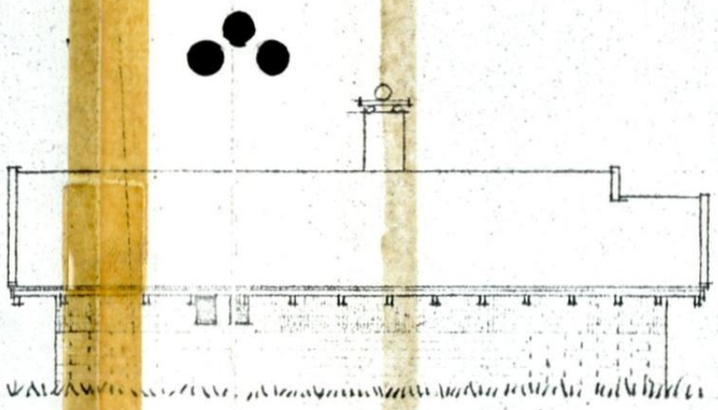
GAVLFASADE I



FASADE IV



GAVLFASADE II



FASADE III

I stedet for Leca-vegger benyttes vanlig reisverk med trekledning utvendig

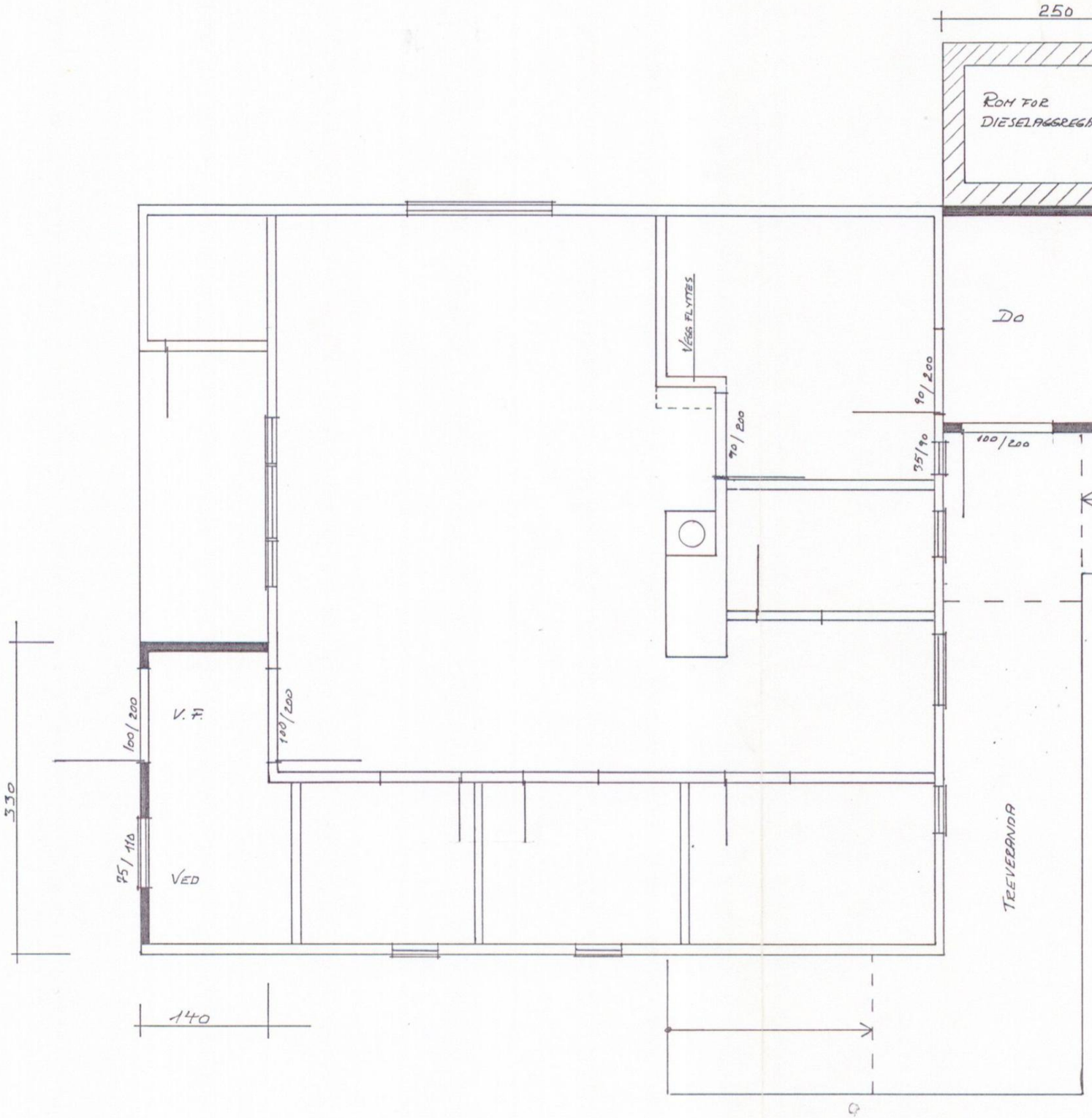
På gavl-fasadene er tegnet inn de nye vinduer som skal benyttes. De opprinnelige ville ikke passe på fjellet.

Froland Bygningsråd

LECA-BU	42M²
PLAN, SNITT, FASADER	
MÅL 1:100	
ARK. M.N.A.L. NILS VESTBY	
NITTEDAL	TLF. 77 15 54

Froland Bygningsråd
14-72 saksnr. 76

Froland Bygningsråd
14-73 saksnr. 68



M07oQ/36961514 Geomatikk
78/1/12 8804230 Tegnin 220488

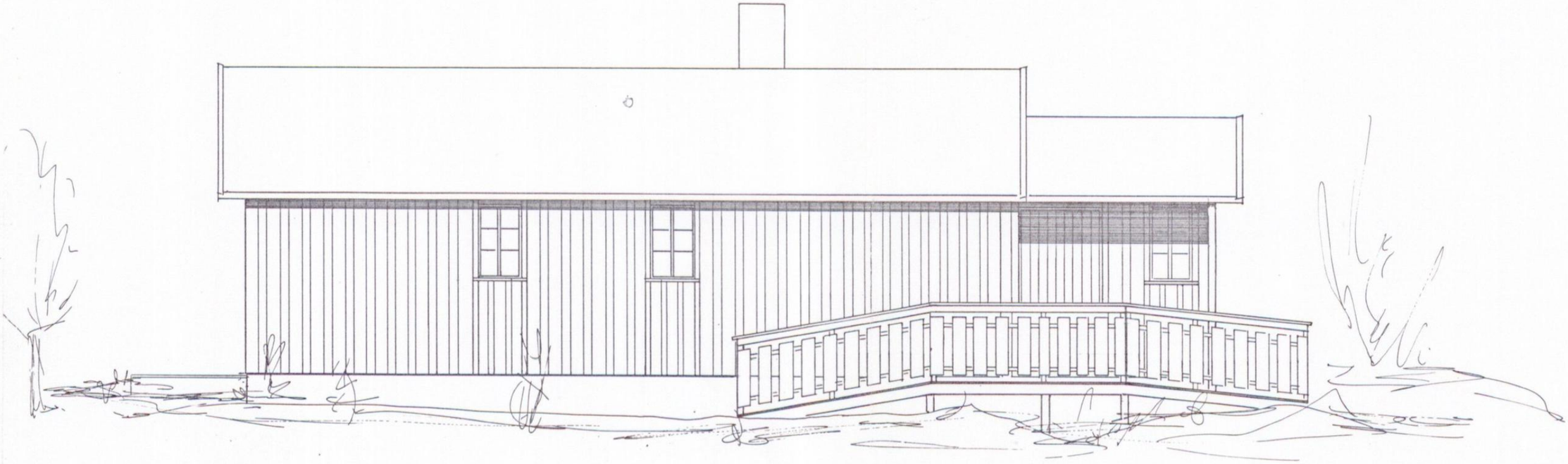
▨ NYE LECAVEGGER

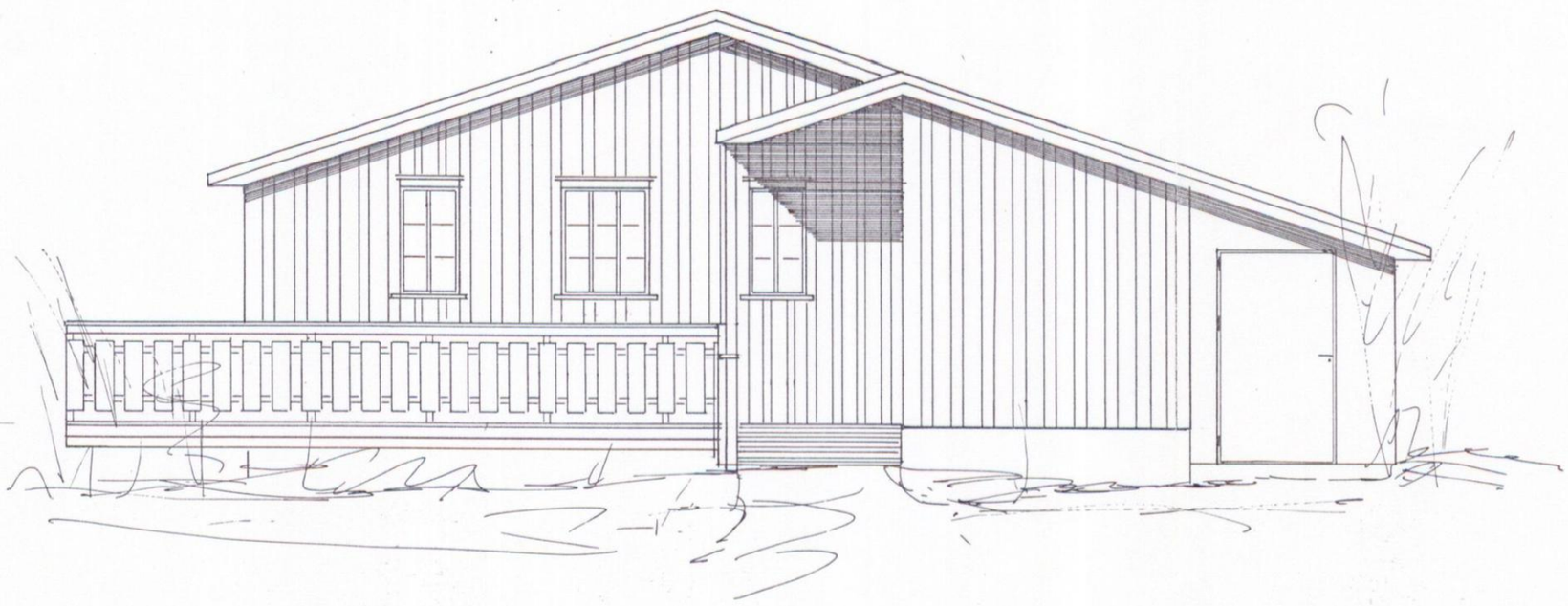
▬ NYE TREVEGGER

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ PLASSEN

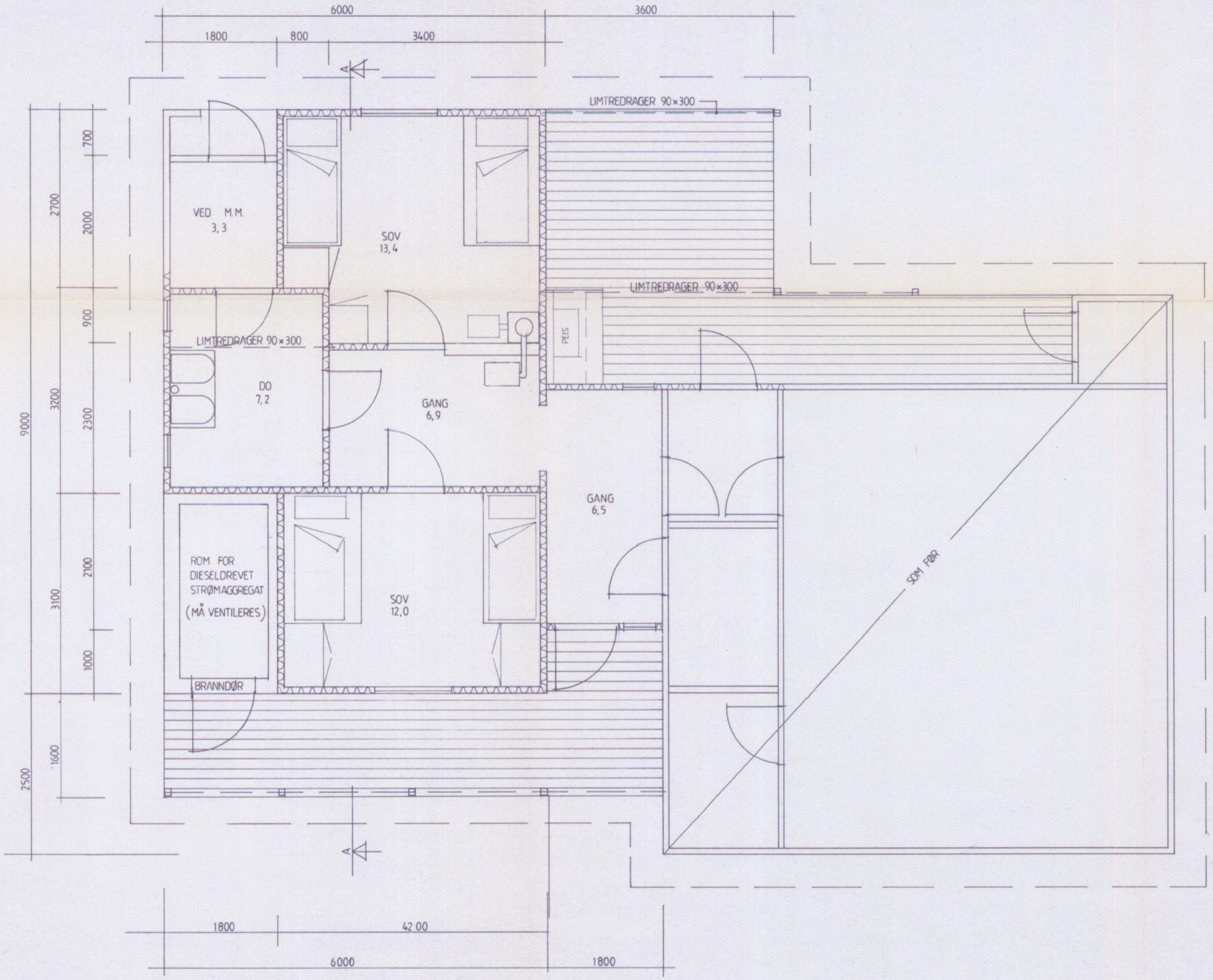
MÅL PÅ VINDUER MÅ TILPASSES NÆV. VINDUER.

TILBYGG PÅ HYTTE 10.4 + 4.6 M² = 15.0 M²	DATO 2.4.90
ARENDAL OG OMEGN HANDIKAPLAG v/ JORUNN HEGVIK KVARTSVEIEN 4 4875 NEDENES	MÅL 1:50





TILBYGG PÅ HYTTE 10.4 + 4.6 m² = 15.0 m²	DATO 2.4.90
ARENDAL OG OMEGN HANDIKAPLAG v/ JORUNN HEGVIK KVARTSVEIEN 4 4875 NEDENES	MÅL.: 1:50



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ARENDAL OG OMEGN HANDIKAPLAG V/ KJELL H. BARTHOLDSEN RIBBERÅSEN 23 ARENDAL
22.2.89			1 : 50	

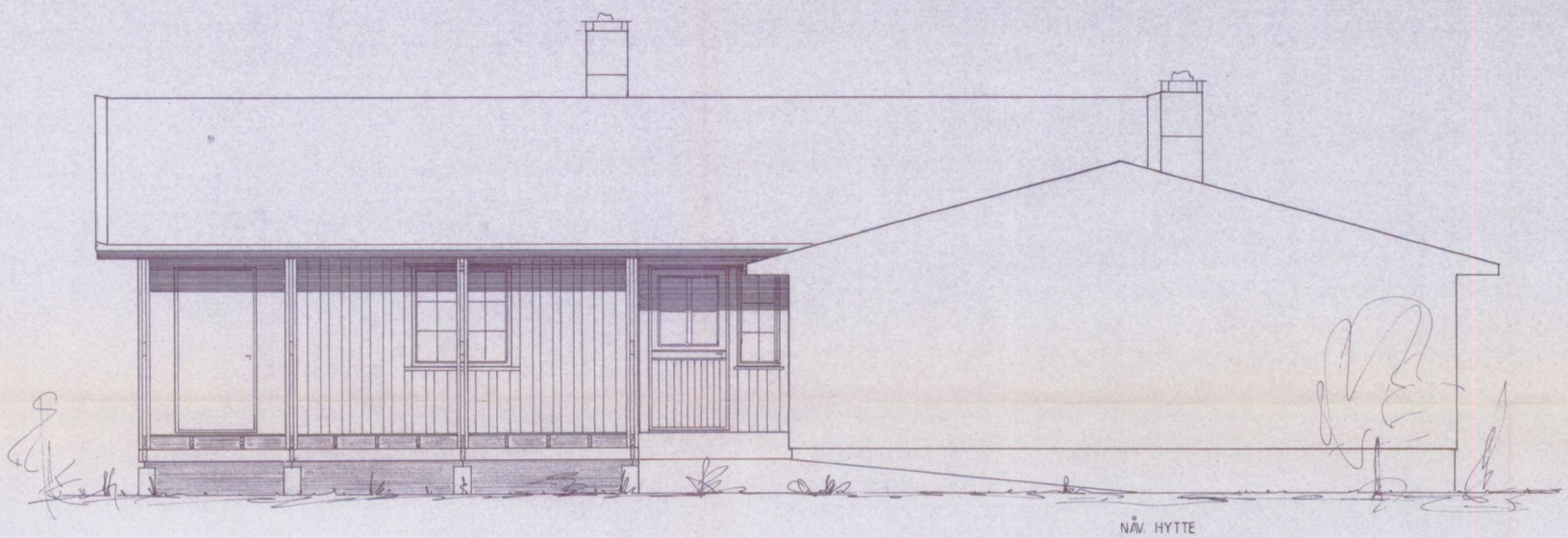
TILBYGG TIL NÅV. HYTTE

TILBYGG 61,0 M2 EKS. VERANDA

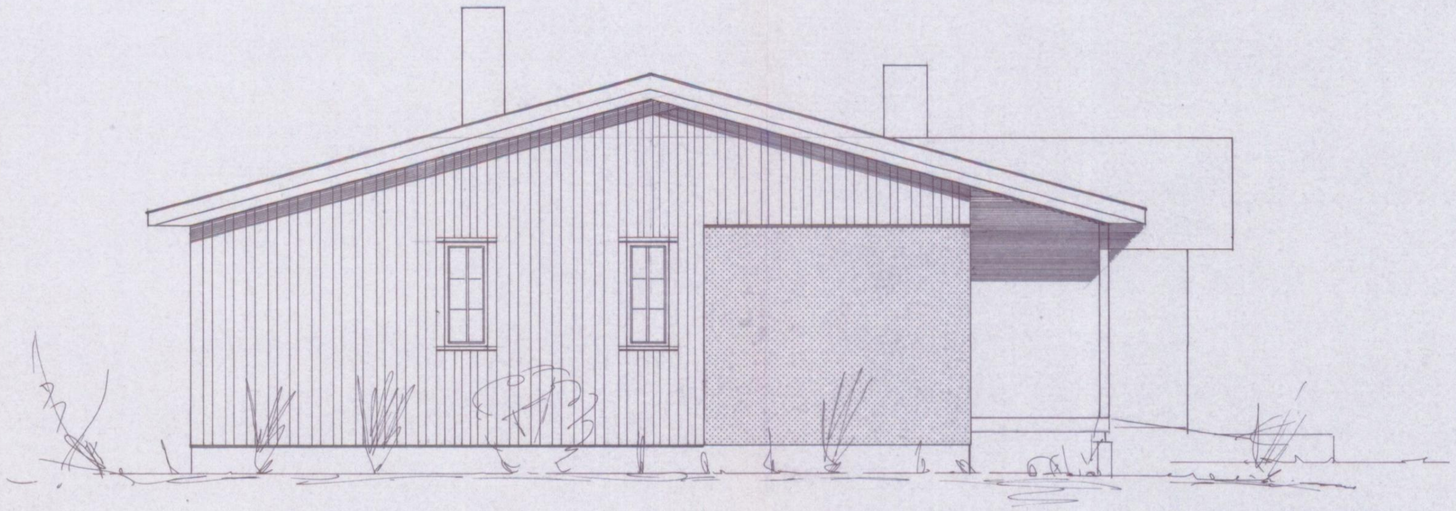
Erstatning for:	Erstattet av:
	3-1-89

Henvisning:	Beregning:

HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



NÅV. HYTTE



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
3. 4. 89			1 : 50	ARENDAL OG OMEGN HANDIKAPLAG V/ KJELL H. BARTHOLDSEN RIBBERÅSEN 23 4800 ARENDAL

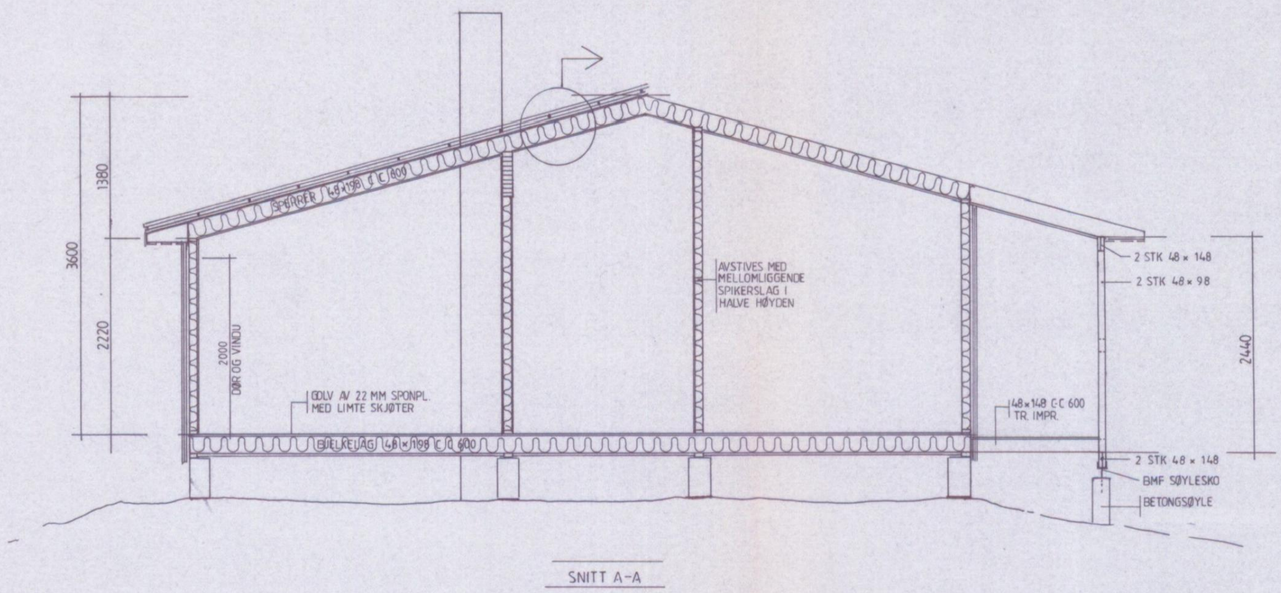
TILBYGG TIL NÅV. HYTTE

FASADER

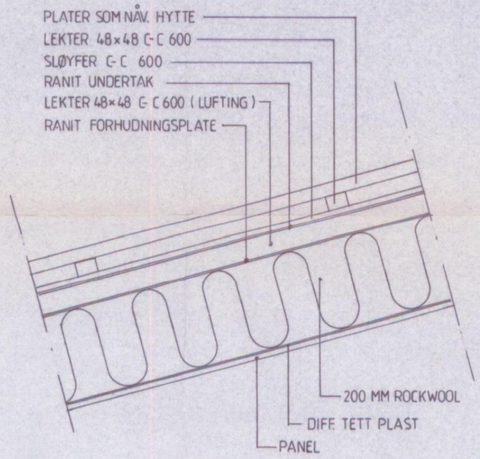
Erstatning for:	Erstattet av:
3-1 89	

Henvisning: | Beregning:

HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.



SNITT A-A



DETALJ TAK
M 1:10

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
3.4.89			1:10	ARENDAL OG OMEGN HANDIKAPLAG V/ KJELL H. BARTHOLDSEN RIBBERÅSEN 23 4800 ARENDAL
			1:50	

TILBYGG TIL NÅV. HYTTE

SNITT OG DETALJ

Erstatning for:	Erstattet av:
	3-1 89

Henvisning:	Beregning:

HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.

Froland kommune

Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:

Gårdsnr:	**78**	Bruksnr:	18	Festenr:	0	Seksjonsnr:	**0**
Adresse:	Nystølveien 281						

Kommentar:

2000 Kommunale Avgifter

Kom.avgifter: 355,-

Kommentar:

Froland kommune
Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:

Gårdsnr:	**78**	Bruksnr:	18	Festenr:	**0**	Seksjonsnr:	**0**
Adresse:	Nystølveien 281						

Kommentar:

2000 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt: 1303,-

Kommentar:

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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