

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 600,-
Total ink omk.: Kr 2 348 600,-
Selger: Jonas Lunde
Gro Lunde

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 81/81 kvm
Tomtstr.: 736.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1304250071

Meget påkostet og attraktiv hytte med flott utsikt til Nisser! Vestvendt og solrikt. Stor terrasse!

Nissedalsvegen 1247 er en meget velholdt og attraktiv fritidsbolig i Nordbygda i Nissedal. Her ferierer man i naturskjønne og rolige omgivelser, med meget gode solforhold og utsikt til Nisser. Hytta er vesentlig påkostet mellom 2021 og 2023 og fremstår i dag som en god, solid hytte med tidsriktig preg og moderniserte løsninger. Det ble blant annet bygget et påbygg, hvor det er nytt bad og to nye soverom fra 2022. Ute er det en stor, vestvendt terrasse med flott utsikt til Nisser, hvor man kan tilbringe fine dager ute! Det er kort vei til det meste en trenger av servicefunksjoner, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter!

Hytta har en arealeffektiv planløsning over 1 etasje:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	42
Eiendomsdata	63
Grunnkart	66
Kommuneplankart	67
Ferdigattest, tilbygg og sanitærteknisk installasjon	69
Byggetillatelse, 1980	72
Tegninger	74
Bestemmelse om veg, doknr. 233142	81
Bestemmelse om veg, doknr. 722034	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

736.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 737kvm. Tomten er lett skrånende og består i stor hovedsak av gressplen. Tomten er vestvendt og solrikt, og ligger flott til i området, med utsikt til Nisser og det naturskjønne nærområdet. Det er bilvei helt frem til hytta.

Beliggenhet

Meget fint beliggende hytte i Nordbygda i Nissedal. Her ferierer man i svært solrike og rolige omgivelser, med utsikt til Nisser. Nisser er Telemarks nest største innsjø, med kilometer av flotte sandstrender, holmer og svaberg. Nisser strekker seg fra Vrådal til i nord til Treungen i sør. Her har man flotte bademuligheter, muligheter for egen båt eller vannscooter, samt mulighet til å fiske ørret, røye og abbor. En flott mulighet for de som ønsker seg fjellhytte med nærhet til vannet! Fra hytta er det utsikt til majestetiske hægefjell (1021 meter over havet) et av Norges mest populære klatrefjell, også en fin fottur på ca 2 timer. Det er kort vei til det meste en trenger av servicefunksjoner, og ikke minst flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til hytta:

*Nærbutikken Nissedal (3.5 km unna hytta) , døgnåpen matbutikk, samt fylling av drivstoff.

*Gode muligheter for å leie båtplass i nærheten.

*Ellers mange flotte topturer i umiddelbar nærhet, Rindefjell, Hovenuten, skuggenatten.

*Vikodden(5 minutter å gå fra hytta) en fin runde å gå på ca 2 km, tilrettelagt med utedo, sandstrand, grillområde og brygge.

*Fjoneferga (ca 1.5 km unna) , Norges minste kabelferge med kafé på andre siden, øl og vinservering, samt mat. Også mulighet for å legge til med egen båt.

*Ca 20 minutter til Vrådal skisenter, her er det også flott golfbane som det også er mulighet til å kjøre båt til.

*Ca 15 minutter til Kyrkjebygda med milevis av langrennsløyper.

Nissedal; best hele året!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Hytta er del av et mindre hyttefelt.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere bygningsmasse, med betydelige oppgraderinger og tilbygg utført i 2022. Ifølge informasjon fra Nissedal kommune ble hytta trolig oppført rundt 1980. Det ble søkt om tilbygg i 2021, og ferdigattest for tiltaket ble gitt i 2023. Eiendommen har en funksjonell planløsning og moderne standard på meste av bygningsdeler. Det er benyttet solide materialer, og arbeidene bærer preg av fagmessig utførelse. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra 2022, montert over diffusjonsåpen takduk og rupanel. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Takrenner, nedløp og beslag ble samtidig skiftet ut. Det er ikke montert stige-trinn for feieradkomst. Yttervegger er oppført med trekonstruksjon og liggende kledning, etterisolert med 15 cm isolasjon og asfaltplater. Kledningen ble skiftet i forbindelse med tilbygget i 2022.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Kun 2 av 4 sider på pipevanger er tilgjengelig for kontroll. Kravet er tilkomst til 4, frie sider.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendige trapper: Manglende godkjent rekkverk etter dagens forskrift.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bad, overflater, gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet til sluk er lavere enn anbefalt og gis derfor Tilstandsgrad 2 (TG2).

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverk er 1 meter i høyde der hvor avstanden fra gulvbord til bakkenivå er mer enn 0,5 meter.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Elektrisk anlegg: Kurser med automat sikringer. el-skap etablert i soverom. Diverse dokumentasjon foreligger i skap. Dokumentasjon er ikke undersøkt av takstmann.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 12.08.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget utfylt et egenerklæringsskjema som følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Hytta har en arealeffektiv planløsning over 1 etasje:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Standard

Velkommen til Nissedalvegen 1247!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panel.

Tak: Panel.

Det er bilvei helt frem til hytta, praktisk og enkelt for å få med seg all bagasje! Rundt hytta er det opparbeidet en romslig gressplen, med god plass til lek og moro! Trapp opp til overbygget inngangsparti og terrasse.

Lys entré, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue, spisestue og kjøkken ligger i en åpen, L-formet løsning.

Stuen er lun og koselig, med plass til sofa og TV.

I spisestuedelen er det store vinduer mot vest som slipper inn rikelig med naturlig lys og den fine utsikten. Her kan måltider nytes i godt selskap med flott utsikt! Vedfyrte peis for ordentlig hyttestemning på vinterstid, samt en praktisk varmepumpe på vegg. God plass til spisestuemøblementet.

Kjøkkenet er stort og lyst, med den samme, flotte utsikten som spisestuen.

Innredningen har profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Her er det god plass til matlaging, med gode arbeidsmuligheter på kjøkkenbenk, samt godt med oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Det er tre soverom i hytta.

Hovedsoverommet er romslig, med plassbygget køyeseng. De to andre soverommene er av meget praktisk størrelse, med fin plass til ønsket møblement.

Badet fra 2022 har et oppgradert og attraktivt preg. Her er det panel på vegg og belegg på gulv. Badet er møblert med dusjkabinett, servant i innredning, toalett og det er opplegg for vaskemaskin. Praktisk oppbevaringsløsning for baderomstekstilene i langskap.

Den vestvendte terrassen nås fra trapp ved inngangsparti eller via stuen. Her er det lagt godt opp til å nyte fine dager ute, med både åpen terrasse og terrasse under tak. Terrassen er stor nok til at det er plass til flere sittegrupper og ulike miljøer, slik at en får benyttet de gode solforholdene fullt ut, samtidig som man kan trekke seg inn i skyggen om solen blir sjenerende.

Alt i alt en flott hytte i fantastiske omgivelser!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hytta er påkostet mye mellom 2021 og 2023:

*Nytt tilbygg ble søkt om i 2021, ferdigattest fra 2023.

*Nytt tak, samt nedløp, takrenner og beslag i 2022 i forbindelse med påbygg.

*Ny kledning i 2022 i forbindelse med påbygg.

*Nytt bad i 2022. Bygget i tilbygg.

*Ytterdør og terrassedør er fra 2022.

*Samtlige vinduer er også fra 2022, noen fra 2019.

*Deler av terrasse er fra 2022.

*De fleste innvendige overflater er oppgradert mellom 2021 og 2023.

*Varmepumpe fra 2022.

Parkering

Det er bilvei frem til hytta med tinglyst veirett. Parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7618641

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vegghengt varmepumpe fra 2022 i stue og vedfyring i peis. Varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Oransje F

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 22 185 for 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene betales pr. kvartal.

Sum, kommunale avgifter er en årsprognose for 2025 fra Nissedal kommune.

I 2024 ble det betalt totalt 19 387,16,- i kommunale avgifter og gebyrer.

Eiendomsskatt

Kr 2 140

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattegrunnlaget for 2025 er: 1 069 000,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 188 750 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 68 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4030/7/68:

04.07.2017 - Dokumentnr: 722034 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4030 Gnr:7 Bnr:64

21.08.2013 - Dokumentnr: 697019 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:7 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1430462 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0830 Gnr:7 Bnr:68

01.01.2024 - Dokumentnr: 610833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3822 Gnr:7 Bnr:68

20.03.2014 - Dokumentnr: 233142 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:7 Bnr:21
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:7 Bnr:81
Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:7 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg og sanitærteknisk installasjon, datert: 30.11.2023.
Det foreligger byggetillatelse på nybygg hytte, datert: 16.06.1980.

Megler har mottatt tegninger fra Nissedal Kommune. Tegningene stemmer overens med dagens bruk av eiendommen, med unntak av at det på tegninger er tegnet inn 4 soverom, og terrassen er tegnet inn noe smalere. Dagens planløsning har 3 soverom og en litt bredere terrasse enn på tegningen.

Vei, vann og avløp

Hytta er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Det er montert vannmåler på hytta.
Avkjørsel fra fylkes vei til privat vei frem til hytta.

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til:
Fritidsboligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 364 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 367 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stort kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar (inkl. alle visninger) kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale som omfatter bl.a. innhenting av nødvendige opplysninger, annonsering, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

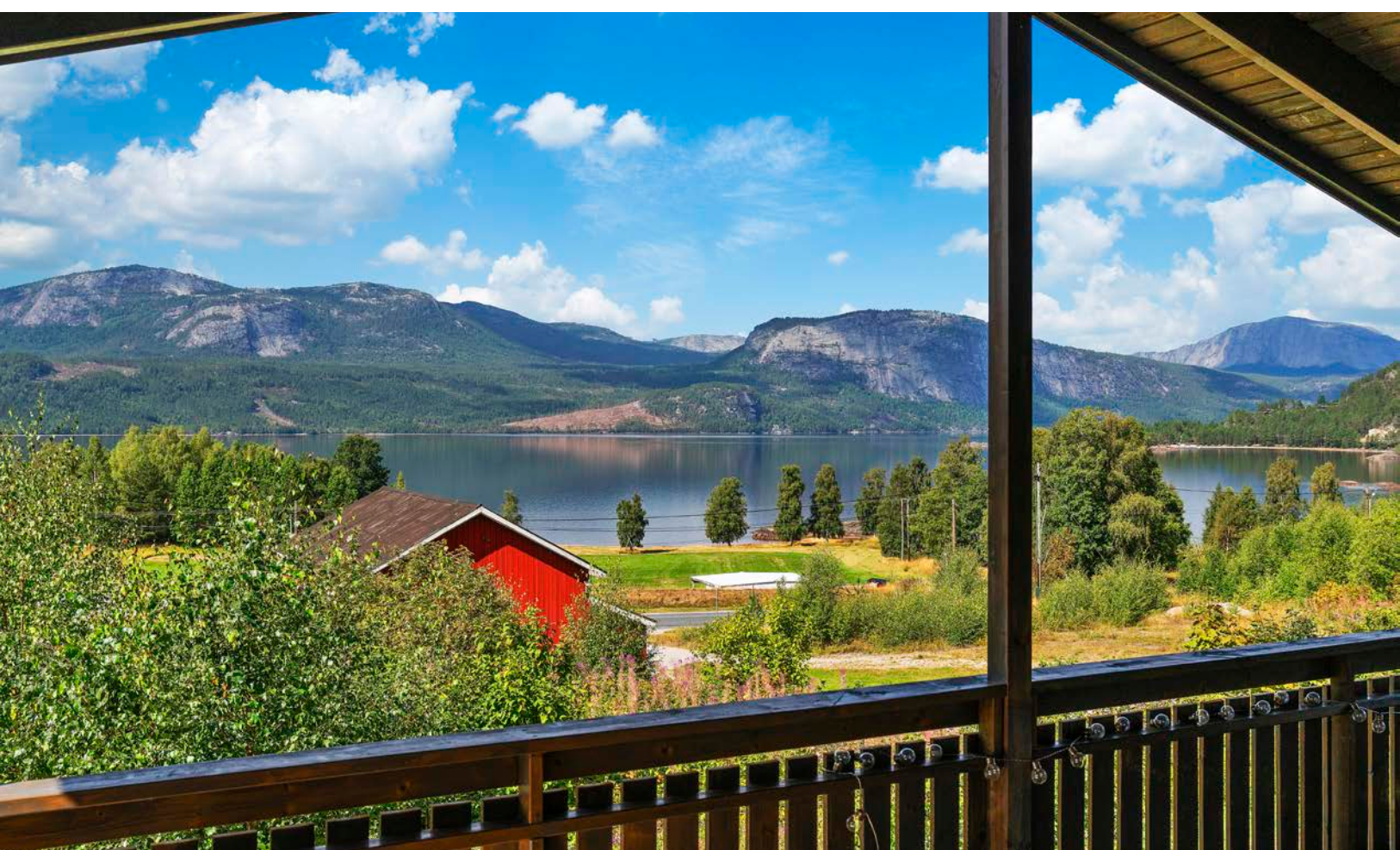
Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

14.08.2025





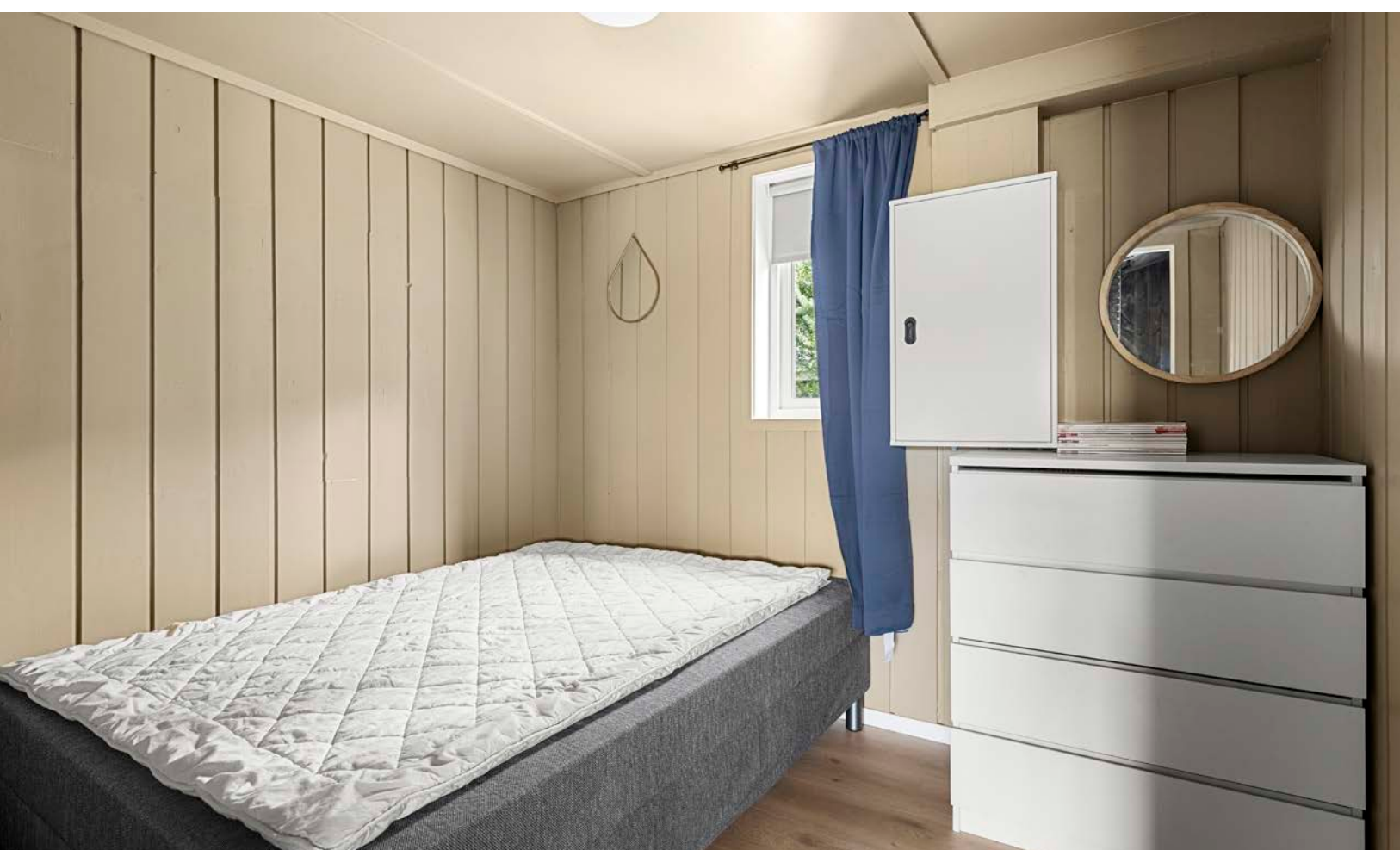
















aktiv.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





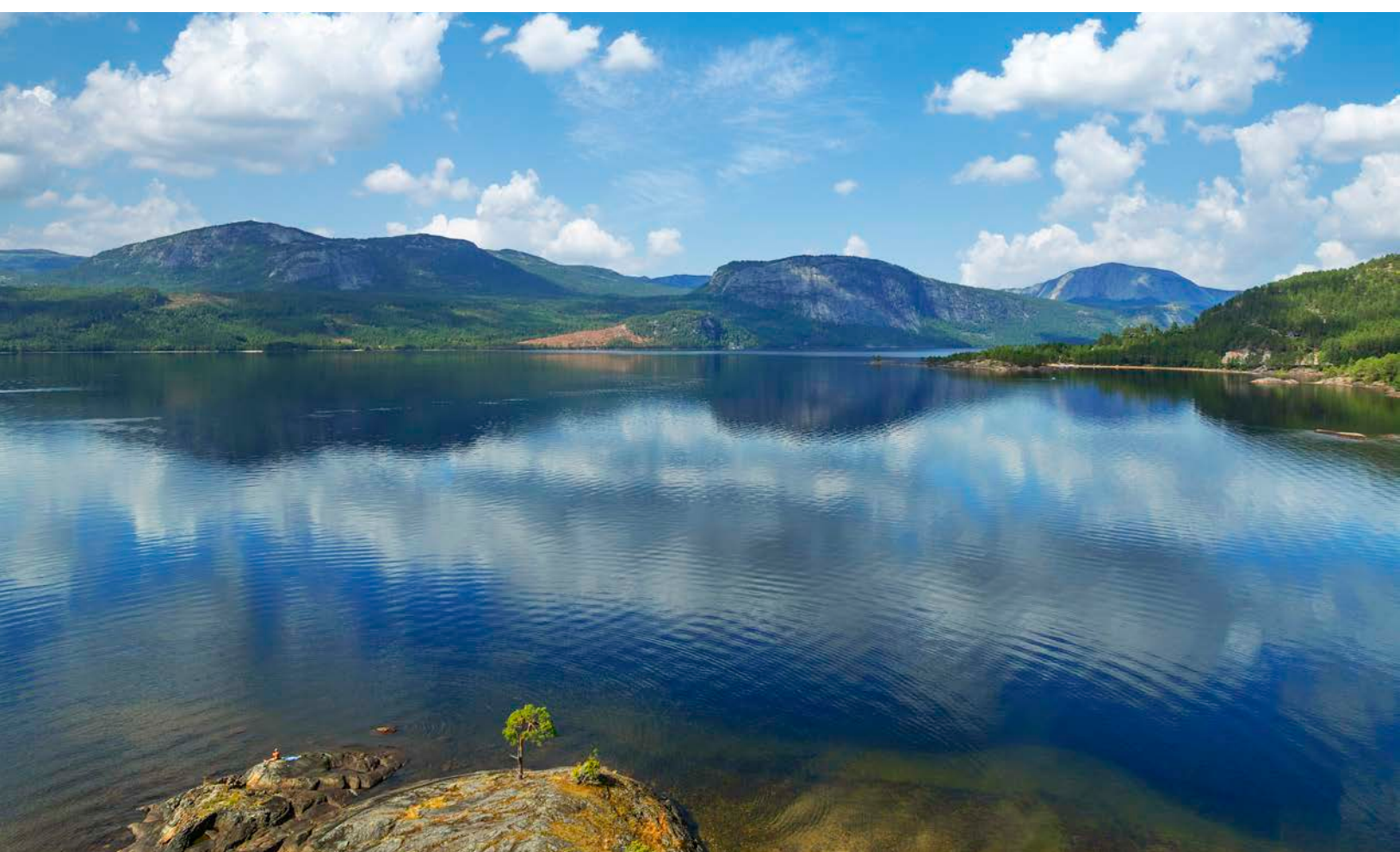












Vedlegg

Nabolagsprofil

Nissedalsvegen 1247

Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
🚗 Nordbygdvegen Linje 131	2 min	🚶 0.1 km
🚗 Nordbygdi Linje 131	6 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Notodden	1 t 24 min	🚗
Porsgrunn	1 t 32 min	🚗
Skien	1 t 36 min	🚗
Arendal	1 t 40 min	🚗
Oslo	2 t 57 min	🚗
Stavanger	3 t 48 min	🚗

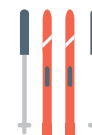
Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Straand Hotel	14 min	🚗
🚗 Jakob Tveit AS	19 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 33 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vrådal Panorama Skisenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrek i anlegget: 8



Aktiviteter

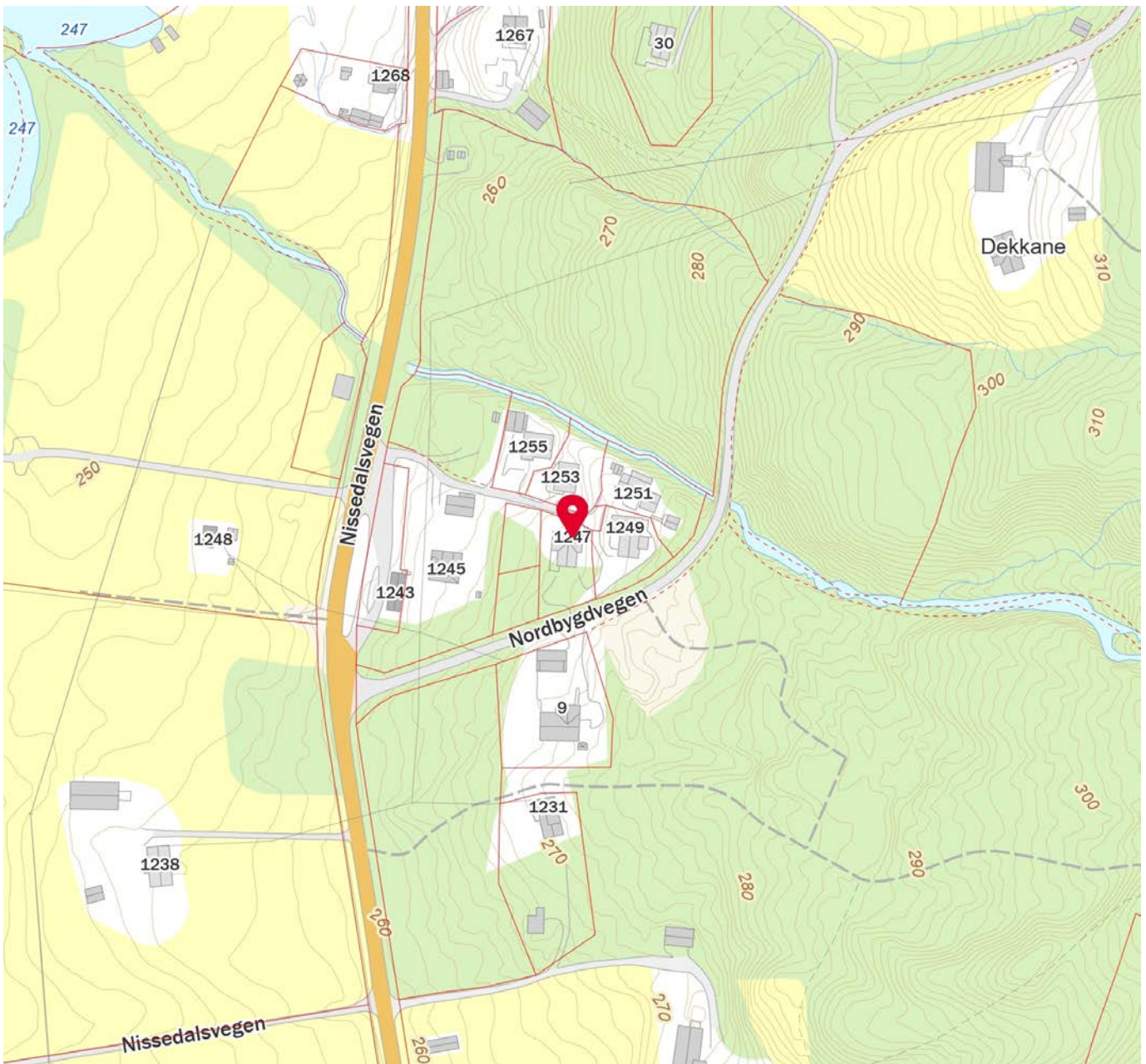
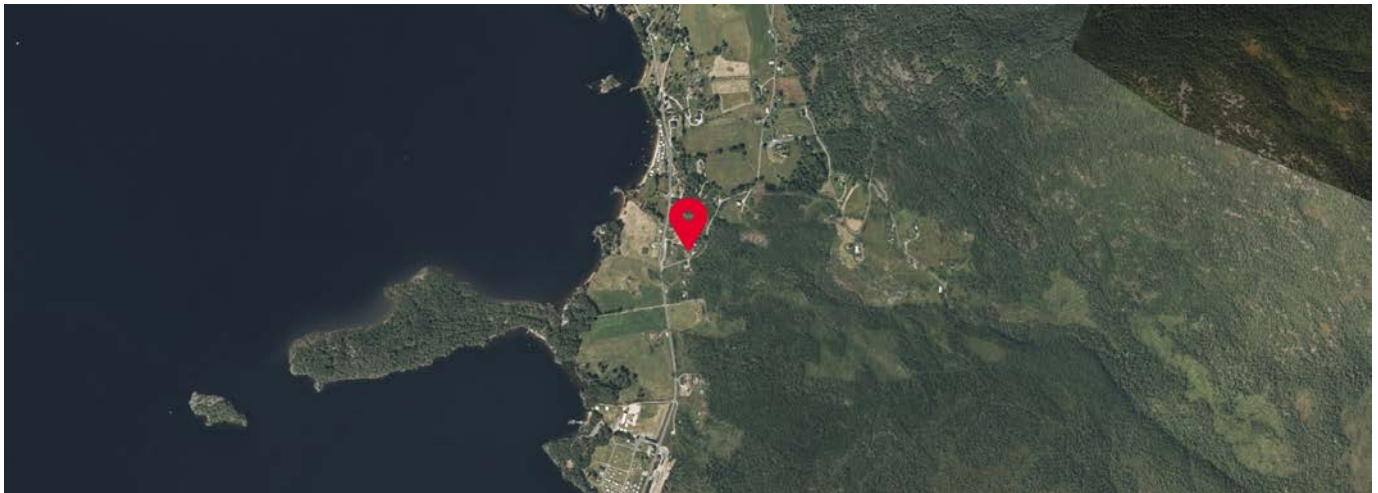
Straand Hestesenter	14 min	🚗
Straand Sommerland	14 min	🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	14 min	🚗
Vrådal Skatepark	21 min	🚗
Gondolbanen	21 min	🚗
Vrådal Terrengsykkel Park	21 min	🚗

Sport

🏐 Jasbergodden sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min	🚗 3.3 km
🏐 Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	4 min	🚗 3.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	🚗 3.4 km
Joker Vrådal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min	🚗 18.1 km



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250071	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Lunde	Jonas Lunde
Gateadresse	
Nissedalsvegen 1247	
Poststed	Postnr
NISSDAL	3854
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7618641

Document reference: 1304250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rør er gjort av firma. Elektrisk er gjort av meg, samt alt snekkerarbeid.
Arbeid utført av	Gass og rørservice As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygd nytt bad
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søkt til kommunen når det ble tilbygget
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vrådal elektro hadde byttet sikringsskap da vi kjøpte. Resterende elektrisk har jeg gjort selv, satt inn nye kurser og lagt varmekabler på gulv.
Arbeid utført av	Vrådal elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Faren min har lagt belegg på badet, har tidligere vært gulvlegger.
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har gjort alt dette selv da jeg er tømrer.

Arbeid utført av

Tømrer Jonas Lunde

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabohytta bak har veirett/rett til å kjøre til sin hytte fra vår avkjøring

Document reference: 1304250071

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Lunde	a03234a4bdac47595288 c693ae1365a94f9e708a	07.08.2025 10:35:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Lunde	a209225fa4095029f036f 88210e8b873a64c3fdd	06.08.2025 18:51:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nissedalsvegen 1247, 3854 NISSEDAL

 NISSEDAL kommune

 gnr. 7, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 18885-2728

Referansenummer: TK1291

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere bygningsmasse, med betydelige oppgraderinger og tilbygg utført i 2022.

Ifølge informasjon fra Nissedal kommune ble hytta trolig oppført rundt 1980. Det ble søkt om tilbygg i 2021, og ferdigattest for tiltaket ble gitt i 2023. Eiendommen har en funksjonell planløsning og moderne standard på meste av bygningsdeler. Det er benyttet solide materialer, og arbeidene bærer preg av fagmessig utførelse.

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra 2022, montert over diffusjonsåpen takduk og rupanel. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Takrenner, nedløp og beslag ble samtidig skiftet ut. Det er ikke montert stigetrinn for feieradkomst. Yttervegger er oppført med trekonstruksjon og liggende kledning, etterisolert med 15 cm isolasjon og asfaltplater. Kledningen ble skiftet i forbindelse med tilbygget i 2022.

Samtlige vinduer og ytterdør er fra 2022 og fremstår som nye og funksjonelle. Hytta har en romslig balkong på ca. 45 kvm fra 2022 i meget god stand, men med rekkverkshøyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens krav dersom terrenget er mer enn 1,5 meter lavere. Det mangler rekkverk ved trapp til inngangspartiet – rekkverk er påbudt ved fallhøyder over 0,5 meter.

Innvendig er overflater oppgradert med laminatgulv i alle rom utenom badet. Vegger og himlinger er kledd med panel. Tilbyggets gulv er støpt med 40 cm isopor og fuktsperre. Eldre del har trebjelkelag, trolig med 15 cm isolasjon. En høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde på 3 meter er registrert, men vurderes som ubetydelig og normalt for trekonstruksjoner.

Hytta er oppført før krav til radonsikring ble innført, og manglende radonduk vurderes derfor ikke som avvik i henhold til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet.

Det er murt teglsteinspipe fra byggeår med heldekkende pipehatt. Kun to sider av pipen er visuelt tilgjengelige. Ingen synlige skader er observert. Ildstedet er en åpen peis, trolig fra byggeår. Pipen er ikke funksjonstestet.

Innvendige dører er fra 2022 og fremstår i svært god stand. Badet ble oppført i 2022 i forbindelse med tilbygg. Rommet har gulvbelegg med varmekabler og panel på vegger og himling. Det er installert dusjkabinett, toalett, servant og vaskemaskinopplegg. Fallet til sluk er noe lavere enn anbefalt, men oppkant ved terskel tilfredsstillende krav til våtsone. Sluk er av plast og korrekt montert. Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør gir tilfredsstillende ventilasjon. Det er ikke observert skader, og ingen hulltaking er gjennomført grunnet alder og tilstand.

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er avtrekksvifte med utkast på yttervegg. Hvitevarer (platetopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin) medfølger, men er ikke funksjonstestet.

Brannsikkerheten er ivaretatt med brannslukningsapparat og røykvarslere, sist installert i 2024. VVS består av rør-i-rør-system

for vann og plastavløp, tilknyttet kommunalt nett. Høiax varmtvannsbereder er plassert på badet. Fordelerskap for rør-i-rør er opplyst å være til stede, men ble ikke lokalisert under befaring.

Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskap er plassert på soverommet. Deler av dokumentasjonen foreligger, men er ikke gjennomgått av takstmann. Det anbefales å konferere med megler for å innhente ytterligere dokumentasjon før eventuelt kjøp.

Hytta er delvis fundamentert på eldre og nyere betongplattning, samt pilarer av lettklinkerblokker. Grunnen antas å bestå av løsmasser, men det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Bygget har åpen lufting under konstruksjonen, uten lukket krypkjeller.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak:

Yttertaket består av betongtakstein montert på 36x48 mm sløyfer og lekter. Undertaket er diffusjonsåpen takduk lagt over rupanel. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Alt arbeidet ble utført i 2022. Det er manglende stigtrinn for adkomst til feier.

Takrenner, nedløp og beslag:

Alt ble skiftet i 2022 i forbindelse med oppgradering av tak og tilbygg.

Yttervegger og konstruksjon:

Trekonstruksjon med liggende kledning ble skiftet ca. 2022. Yttervegger er isolert med 15 cm isolasjon og asfaltplater. Innervegger har 10 cm isolasjon. Konstruksjonen har skråhimlinger og er en lukket konstruksjon, der forsvarlig kontroll krever destruktivt inngrep. Konstruksjonen er delvis ombygget i 2022.

Vinduer og dører:

Malte trevinduer fra 2019 og 2022 – samtlige ble skiftet/montert i 2022. Inngangsdør i malt utførelse fra 2022 – døren tetter godt og fungerer tilfredsstillende.

Balkong:

Balkongen er ca. 45 kvm og fra 2022. Den fremstår i meget god stand og er godt vedlikeholdt. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Kravet er 1 meter dersom terrassen er mer enn 1,5 meter over bakkenivå.

Inngangsparti:

Det mangler rekkverk ved trapp til inngangspartiet. Rekkverk er påbudt ved fallhøyder over 0,5 meter for å ivareta sikkerhet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater og innvendige materialer:

Alle overflater fremstår i meget god stand og er håndverksmessig

Beskrivelse av eiendommen

utført. Det er laminatgulv i alle rom, unntatt på badrom. Vegger og himlinger er kledd med panel.

Gulvkonstruksjon:

Tilbygg fra 2022: Gulvet består av en støpt konstruksjon isolert med 40 cm isopor og fuktsperre.

Eldre del: Gulvet består av trebjelkelag med antatt 15 cm isolasjon, ifølge opplysninger fra selger. Overflatene ble oppgradert med laminatgulv i 2022.

Det er registrert en høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde på 3 meter, fra pipen mot inngangspartiet. Pipen er solid fundamentert og stabil, uten tegn til bevegelse. Avviket skyldes trolig normale setninger i trekonstruksjonen og vurderes som ubetydelig i praksis – det kan kun påvises med presisjonsmåling.

Radonsikring:

Hytta er oppført i en tid da radonduk ikke var vanlig eller påkrevd, og manglende radonsikring er derfor ikke et avvik i forhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Krav til radonsikring ble først innført på 1990-tallet og skjerpet i TEK10/TEK17.

Pipe og ildsted:

Hytta har en tradisjonell murt teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er visuelt vurdert, men kun to sider er tilgjengelige for kontroll – kravet er fire frie sider. Ingen skader, sprekker eller mangler er observert på de synlige flatene. Det er montert heldekkende pipehatt, visuelt observert fra bakkenivå.

Pipen antas å være funksjonell, men den ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Ildstedet er en åpen peis, trolig fra byggeår.

Innvendige dører:

Dørene er fra 2022 og fremstår som nye, med minimal slitasje. Alle dører lukker godt og trenger ikke justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / Vaskerom:

Baderommet er oppført i 2022 i forbindelse med tilbygg.

Overflatene består av gulvbelegg med varmekabler, panelte vegger og panelt himling. Alt fremstår pent utført og i håndverksmessig god stand.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant og underskap, speil, samt opplegg for vaskemaskin.

Gulvet har et fall på 0,5 cm til sluk. Dette er mindre enn det som anbefales i veiledning til TEK17, men det er samtidig registrert en oppkant ved dørterskel på minst 2,5 cm, som er i tråd med krav til høydeforskjell mellom våt og tørr sone. Denne oppkanten anses som tilstrekkelig for å hindre vannspredning ved eventuell lekkasje.

Gulvbelegget har oppkant rundt hele rommet, og sluket under dusjkabinettet er av plast og synes å være korrekt montert.

Rommet har mekanisk avtrekksvifte montert på yttervegg og luftespalte ved dør, noe som gir tilfredsstillende ventilasjon.

Ettersom badet er under 5 år gammelt og ingen tegn til skader er

observert, er det ikke grunnlag for hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. På kjøkken medfølger det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser. Kjøkken ventilator med avtrekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder står i bad/vaskerom. Selger opplyser at det er fordelingskap for rør i rør system, men det var ikke synlig for takstmann på befaringen.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Høiax varmtvannstank på 120 liter av nyere type.

Varmepumpe på vegg fra ca. 2022.

Kurser med automat sikringer. el-skap etablert i soverom. Diverse dokumentasjon foreligger i skap. Dokumentasjon er ikke undersøkt av takstmann. Konferer med utførende eiendomsmegler vedrørende samsvarserklæringer.

Selger opplyser at det er montert brannslukkingsapparat på det ene soverommet og røykvarslere er montert opp i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og fundamentering:

Byggegrunnen antas å bestå av løsmasser. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser, og takstmannens vurdering er derfor begrenset.

Hytta er delvis fundamentert på en eldre støpt betongplatt og delvis på en ny plattning støpt i 2022. Øvrige deler av bygget står på pilarer av stablede lettklinkerblokker.

Konstruksjonen er åpen under bygget, og det er ikke etablert lukket krypkjeller, men åpen lufting rundt hele fundamentet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

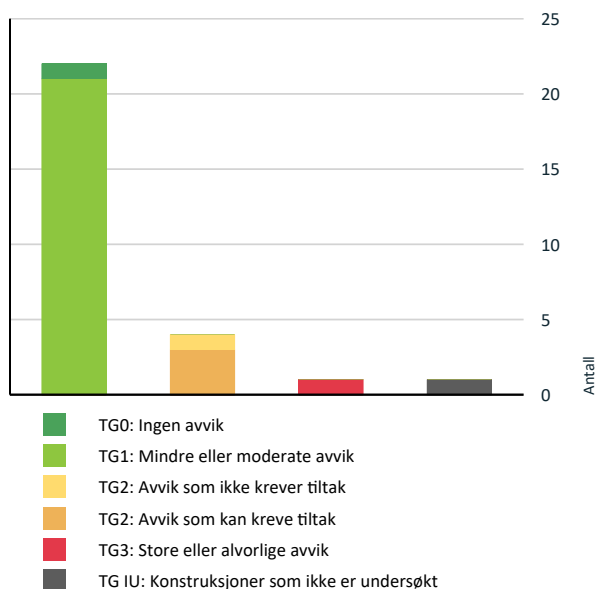
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I søknad om tilbygg er det tegnet inn 4 soverom, men den er kun bygget med 3 soverom. Dette er uten betydning da alle rom er P-rom eller bra-1 som ikke trenger bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

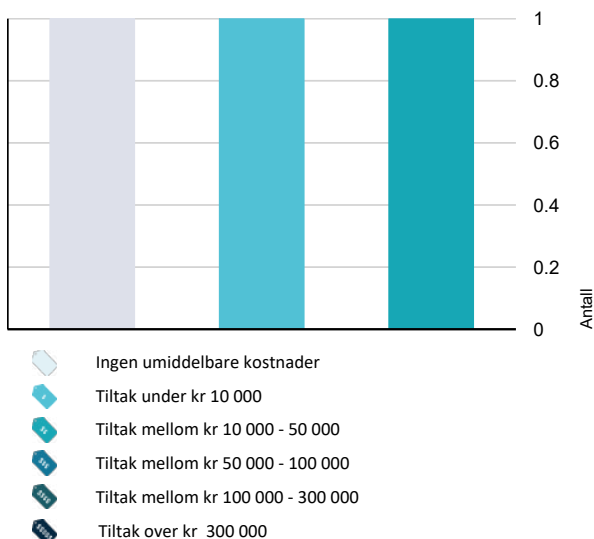
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Antatt byggeår basert på tilsendt info fra Nissedal kommune. datert 11.6.1980 - Tilbygg søkt 2021 - ferdigattest 2023

Standard

Gjennomgående god standard i alle rom.

Vedlikehold

Tilnærmet ingen vedlikehold p.t. Fremstår veldig bra utført.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket fra består av betongtakstein, montert på 36x48 mm sløyfer og lekter. Undertaket er utført med en diffusjonsåpen takduk lagt over et rupanelt undertak, og taket er isolert med 20 cm isolasjon. Alt utført i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra 2022 og er utført samtidig med oppgradering av tak og tilbygg. Manglende stigtrinn på tak for adkomst til feier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med liggende kledning skiftet i ca.2022. Alle yttervegger er isolert med 15 cm før asfalt-plater, og det er 10 cm i innervegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen har etablert skråhimlinger og er en såkalt lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktivt inngrep. Delvis ombygget konstruksjon i 2022.

Tilstandsrapport



Bilde før konstruksjon ble gjenbygget 2022



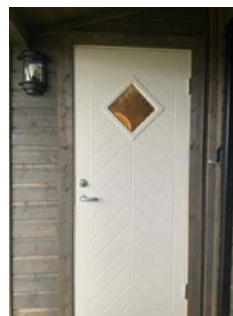
! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer henholdsvis fra 2019 og 2022, hvor alle ble skiftet/montert i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Malt inngangsdør i fra 2022. Døren tetter godt og fyller sin funksjon godt.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca.45 kvm fra ca. 2022 fremstår i meget god stand og godt vedlikeholdt. Høyde på rekkverk måler ca. 90 cm. Kravet er 1 meter der hvor terrassegulv måler mer enn 1,5 meter fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverk er 1 meter i høyde der hvor avstanden fra gulvbord til bakkenivå er mer enn 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Utvendige trapper

Manglende rekkverk ved trapp inngangsparti. Rekkverk er påbudt der det er fare for fall som kan føre til skade. Ved nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter er det krav til rekkverk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende godkjent rekkverk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres rekkverk i henhold til dagens krav. Trappen fungerer likevel fint med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Alle overflater fremstår i meget god stand og håndverksmessig utført. Det er laminat gulv i alle rom med unntak av badrom. Det er panelte vegger og himlinger i alle rom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilbygg fra 2022: Gulvet i tilbygget er en støpt konstruksjon som er isolert med 40 cm isopor og lagt et lag med fuktsperre.
Eldre del: Gulvet i den eldre delen av hytta består av et trebjelkelag med antatt 15 cm isolasjon ifølge selger.
Overflater er oppgradert og kledd med laminat gulv i 2022.
Det er registrert en høydeforskjell i gulvet på ca. 15 mm over en lengde av 3 meter, målt fra pipen og mot inngangspartiet. Pipen er solid fundamentert og fremstår som stabil, uten tegn til bevegelse.
Høydeforskjellen anses å være et resultat av normale setninger i hyttas trekonstruksjon etter byggeperioden. Avviket er såpass lite at det kun lar seg påvise med presisjonsmålinger, og det vurderes å ha en ubetydelig praktisk konsekvens.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 2 Radon

Hytter bygget i har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonduk

! TG 3 Pipe og ildsted

Tradisjonell murt teglsteins pipe fra byggeår.

Visuell vurdering: Pipen er visuelt vurdert og fremstår med kun 2 frie sider. Kravet er 4 frie sider for kontroll. Ingen åpenbare ytre skader, sprekker eller mangler er observert på de synlige overflatene.

Synlig montert heldekkende pipehatt. Visuelt observert fra bakkenivå.

Man antar at pipen er funksjonell, men denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Ildstedet er åpen peis trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Kun 2 av 4 sider på pipevanger er tilgjengelig for kontroll. Kravet er tilkomst til 4 frie sider. Manglende ildfast plate på gulv foran peis.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Selger opplyser at det stedlige brann og feiervesenet har vært på befaring, og ingen anmerkning er gitt. Selger opplyser at pipe er velfungerende og har vært i bruk. Mangelfull tilgang til pipens overflater kan gjøre det vanskelig å inspisere tilstanden for sprekker eller andre skader, spesielt på de skjulte sidene. Ta kontakt med brann og feiervesenet for videre avklaring. Hvis det viser seg å være en mangel kan dette løses med å sette innvendig piperør type stål eller keramikk av et godkjent murerfirma.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

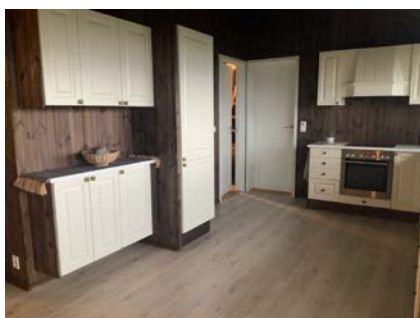


! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra 2022, og fremstår mer eller mindre som nye med begrenset slitasje. All dører lukker godt og trenger ikke justering.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

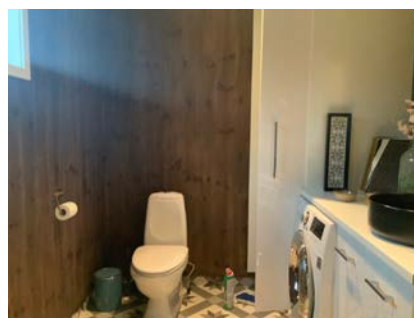
Baderom/vaskerom er bygget i 2022 i tilbygg. Baderommets overflater består av gulvbelegg med varmekabler, panelte vegger og panelt himling.

Badet innehar dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant, speil og skaper under benk.

Gulvet har 0,5 cm fall til sluk og har i tillegg en oppkant på 2,5 cm ved dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekksvifte og luftespalte ved dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panelte vegger og himling som fremstår pent og i håndverksmessig god stand.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ved kontrollmåling er det registrert et fall til sluk på 0,5 cm. Dette gir et fallforhold som er lavere enn anbefalt i veiledning til TEK17.

Det er samtidig registrert en oppkant ved dørterskel på minst 2,5 cm, som er i tråd med anbefalte krav til høydeforskjell mellom våt og tørr sone. Denne oppkanten anses som tilfredsstillende for å begrense eventuell vannspredning ved lekkasje eller overflatevann.

Vurdering av avvik:

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

Fallet til sluk er lavere enn anbefalt og gis derfor Tilstandsgrad 2 (TG2).

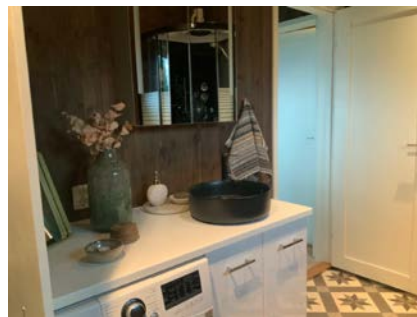
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet har dusjvann rett i sluk, og det totale inntrykket er godt selv med manglende fall til sluk. For å kompensere for det svake fallet og redusere risiko for vannansamling og lukt, anbefales det jevnlig rensing av sluk.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg med høy oppkant rundt og 2,5 cm ved dørterskel. Synlig plastsluk under dusjkabinett virker å være riktig montert.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom innehar dusjkabinett, toalett, benkeplate med servant og underskap, speil og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2022 og er under 5 år. Det er derfor ingen grunn til hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. På kjøkken medfølger det avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med av trekk ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør system. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet. VV-bereder står i bad/vaskerom. Selger opplyser at det er fordelingskap for rør i rør system, men det var ikke synlig for takstmann på befaringen.

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank 120 liter av nyere type.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe på vegg fra ca.2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 1U Elektrisk anlegg

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

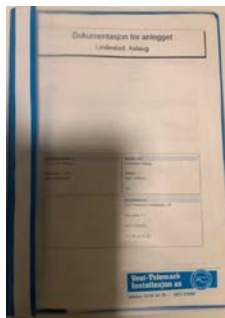
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Kurser med automat sikringer. el-skap etablert i soverom. Diverse dokumentasjon foreligger i skap. Dokumentasjon er ikke undersøkt av takstmann. Konferer med utførende eiendomsmegler.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i hytta, med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller samsvar med gjeldende forskrifter. For fullstendig vurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Selger opplyser at det er montert brannslukkingsapparat på det ene soverommet og røykvarsler er montert opp i 2024.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består antatt av løsmasser. Det presiseres at det ikke er utført noen geotekniske undersøkelser, og takstmann sin kunnskaper begrenses derfor.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta står delvis på eldre støpt betongplattning og delvis på ny støpt plattning fra 2022. Resterende deler av bygget er fundamentert på pilarer bestående av stablede lettklinkerblokker. Konstruksjonen er delvis åpen under bygget med god lufting – det er ikke etablert lukket krypkjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at vann og avløp er koblet til det offentlige nettet ca 2021/2022. Alt av vann og avløp er fra dette tidsrommet ifølge selger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

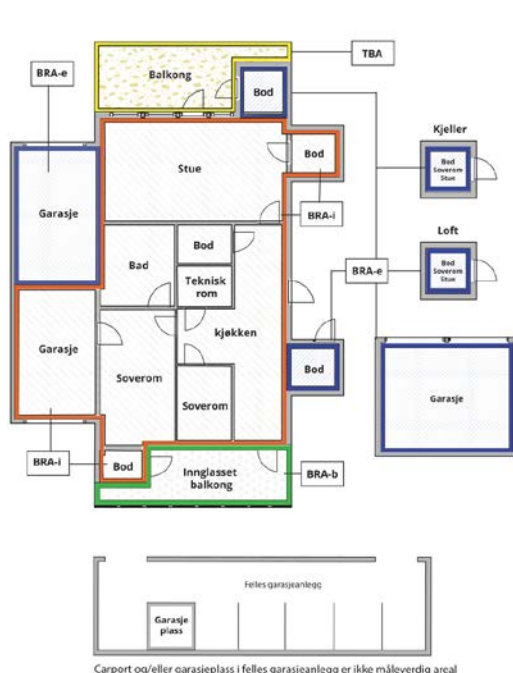
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81			81	45
SUM	81				45
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I søknad om tilbygg er det tegnet inn 4 soverom, men den er kun bygget med 3 soverom. Dette er uten betydning da alle rom er P-rom eller bra- I som ikke trenger bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på hytta fra ca.2021 til 2023. Eier av hytta i dag er Tømrer som yrke, og har utført det meste av arbeider som egeninnsats. Konferer med eiendomsmegler om utførelsen av elektro og rørlegger arbeid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	7	68		0	736.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nissedalsvegen 1247

Hjemmelshaver

Lunde Gro, Lunde Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende i Nissedal kommune. Området rundt består av frittliggende fritidsboliger i naturskjønt areal. Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Flotte turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter. Flott utsyn over Nisser.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen vises i kommune-plankart som - Fritidsbusetnad - nåværende.

Om tomten

Fritidsboligens tomt består i hovedsak av lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK1291>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 3	Beregnet areal	736.6
Etablert dato	21.08.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/68
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.05.2022 30.05.2022	2021/2608		3822-Mnrmangler, 7/21, 7/68
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.05.2022 30.05.2022	2021/2608	Tinglyst 17.06.2022	7/21 (-368,5), 7/81 (368,4) 7/68
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.05.2022 30.05.2022	2021/2608	Tinglyst 17.06.2022	7/21 (-370,9), 7/82 (370,9) 3822-Mnrmangler, 7/68, 7/81
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/68
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.05.2014 11.03.2015	2015/68		0830-Mnrmangler, 4/1, 7/21, 7/22, 7/33, 7/68, 7/71, 600/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.08.2013 12.08.2013	2008/621	Tinglyst 24.08.2013	7/21 (-736,3), 7/68 (736,3) 0830-Mnrmangler, 7/64

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6561733.23	472268.77		Ja	736.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDE GRO F260587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRKEDALVEGEN 700 3948 3948 PORSGRUNN	Bosatt (B)
LUNDE JONAS F261291*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRKEDALVEGEN 700 3948 3948 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nissedalsvegen 1247

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166261023		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	166261023	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	30.11.2023

1: Bygning 166261023: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	72
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	56
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007
Endre bygningsdata	18.03.2021	18.03.2021
Data fra bygningsendring overført	08.11.2022	08.11.2022
Endre bygningsdata	08.11.2022	08.11.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nissedalsvegen 1247	H0101	7/68	72	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	72	72	0	0	0

2: Bygningsendring 166261023-1: Tilbygg, Ferdigattest 30.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	56
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

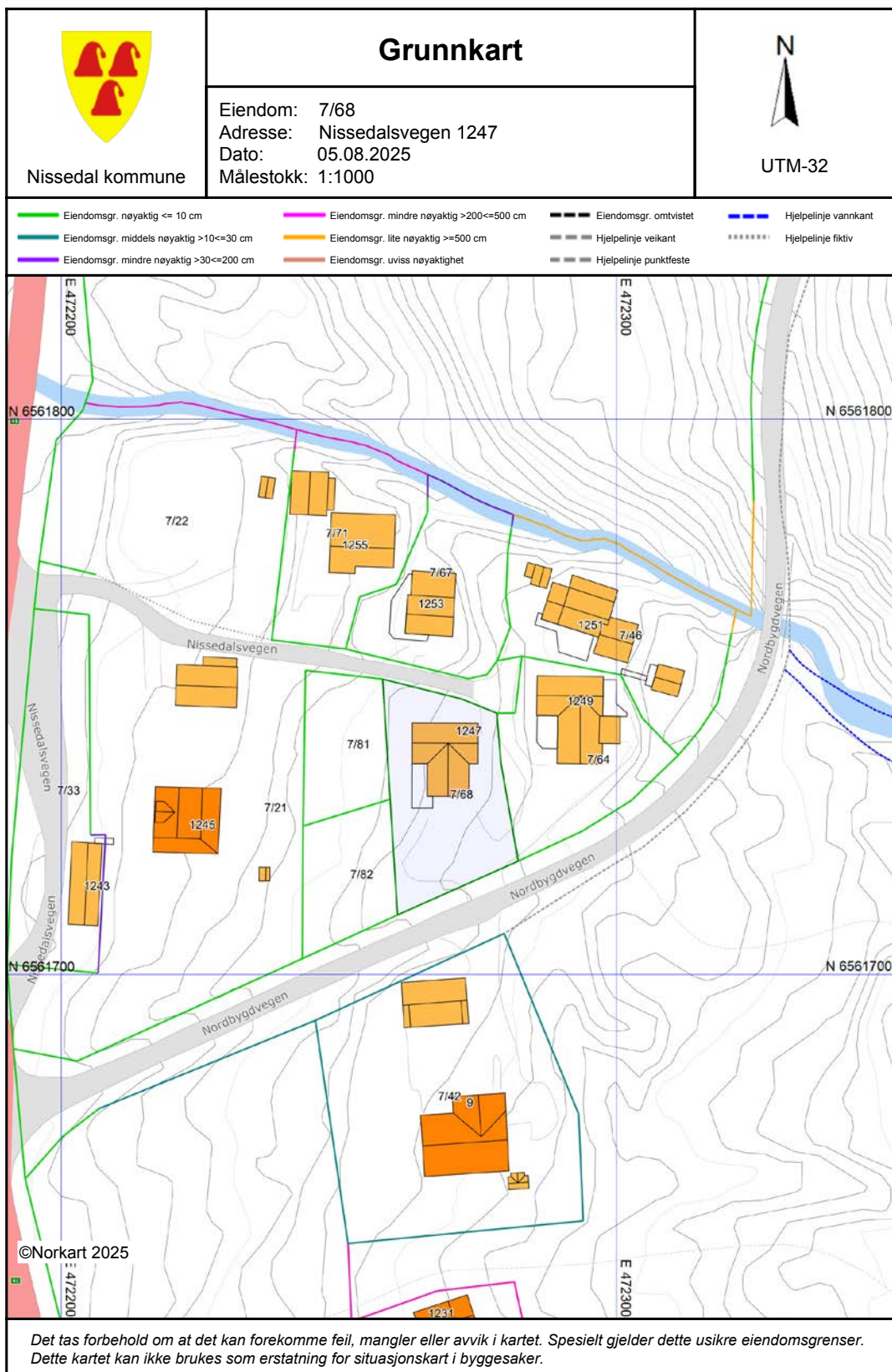
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.03.2021	18.03.2021
Igangsettingstillatelse	11.03.2021	18.03.2021
Tatt i bruk	26.10.2022	08.11.2022
Ferdigattest	30.11.2023	05.12.2023

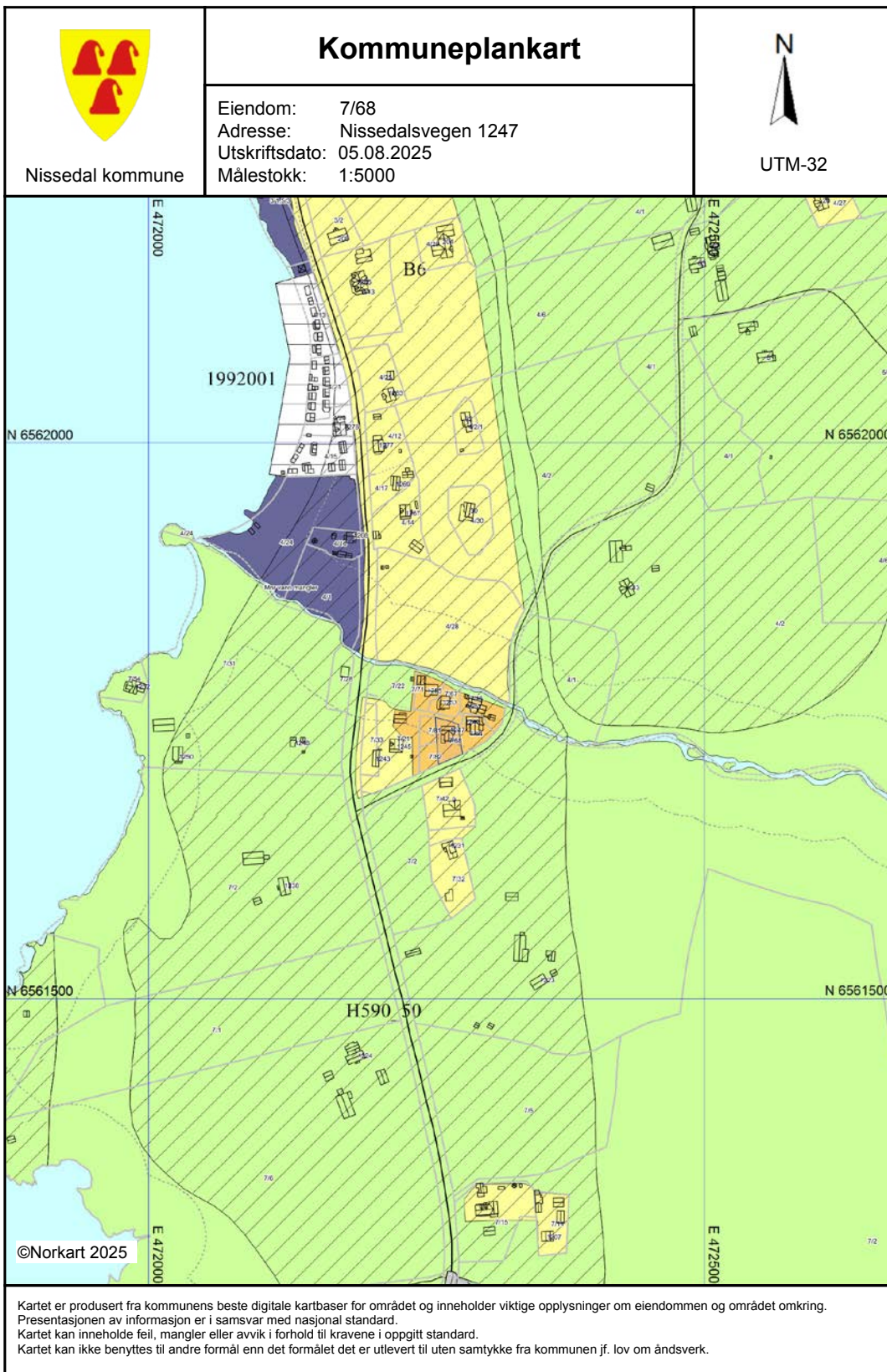
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nissedalsvegen 1247	H0101	7/68	34	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Bustader - noverande

 Fritidsbuseiend - noverande

 Fritids- og turistformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Angitt hensynsone - omsyn friluftsliv

 Angitt omsynsone

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringgrense

 Detaljeringgrense

 Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Planens begrensning

 Planens si avgrensning

 Grense for arealformål

 Grense for arealformål

 Fjernveg - noverande

 Samleveg - noverande

 Påskrift områdenamn

Abc



Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor



Jonas Lunde
Bjørkedalvegen 700
3948 Porsgrunn

Delegert sak nr. 447/23

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2023/1446-2	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	7/68	30.11.2023

N - 7/68 - Nissedalsvegen 1247 - Søknad om ferdigattest - Tilbygg hytte og sanitærteknisk installasjon - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
7	68			Nissedalsvegen 1247, 3854 NISSEDAL, Nissedal kommune
Tiltakshavar			Adresse	
Jonas Lunde			Bjørkedalvegen 700	
			Poststad	
			3948 Porsgrunn	
Type søknad			Søknaden mottatt	
Søknad om ferdigattest			28.11.2023	

Delegert vedtak

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for tilbygg hytte og sanitærteknisk installasjon på gnr. 7 bnr. 68, Nissedalsvegen 1247, 3854 NISSEDAL.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

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

Fakta

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 123/21. Saka blei behandla som søknad om tiltak utan bruk av ansvarshavande føretak (pbl § 20-4).

For å kunne godkjenne ein søknad om ferdigattest, må søknaden stadfeste at tiltaket tilfredsstiller krava til slik attest. Dersom det er føretatt ikkje-søknadspliktige endringar eller justeringar (små endringar/justeringar) i høve til byggeløyvet, må det gjerast greie for dette. (Andre endringar må det søkast om.)

Vurderingar

I søknaden blir det opplyst at tiltaket tilfredsstiller krava til ferdigattest og at det ikkje er gjort endringar/justeringar i forhold til byggeløyvet. Vilråa for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

Postadresse: Treungvegen 398
3855 TREUNGEN
E-post: postmottak@nissedal.kommune.no

Telefon: 35048400
Telefaks:
www.nissedal.kommune.no

Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343



Nissedal kommune – Kviteseid kommune Interkommunalt plankontor



Generelle føresegner

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

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

Mona Stenberg Straume
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi til:

Gunn Elisabeth Strand

Treungvegen 398

3855

TREUNGEN



Ferdigattest

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

Eigedomsplysninger				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
7	68			Nissedal kommune
Eigedom/adresse				
Nissedalsvegen 1247, 3854 NISSEDAL				

Saksopplysninger			
Kva slags bygg/tiltak			
Tilbygg hytte og sanitærteknisk installasjon			
Tiltakshavar		Adresse	Poststad
Jonas Lunde		Bjørkedalvegen 700	3948 Porsgrunn
Byggeløyve gitt av		Vedtak dato	Utlavssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		11.3.2021	123/21
Ferdigattest gitt av		Vedtak dato	Utlavssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		30.11.2023	447/23

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
TREUNGEN	30.11.2023	2023/1446-2
Stempel/underskrift		
Birger Heimdal Byggesakshandsamar		
 NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET		

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.) Linderstad, Nissedal		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 7/21 3, 4, 5		
Kva slags arbeid Nybygg	Kva slags bygning Hytter	Dato for søknad 16.04.	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 29.05.80	Sak nr. 49
Byggherre B. og H. Linderstad		Adresse 3854 Nissedal		Tlf.
Meldar Olaivind Vaa		Adresse 3854 Nissedal		Tlf.
Ansvarshavande _____		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato

Stempel

4860 Mungen

16.06.80

Underskrift

Til

☒ Byggherre

☐ Meldar

☐ Ansvarshavande

☐ Kontoret for byggjeløyve

☐

Nr. 2127 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-77

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nissedal	Helseråd	Kommunehuset	11.6.1980

Sak nr.

13/80

BYGGESØKNAD FOR 3 STK. UMLEIGEHYTTER IFØLGE GODKJEND SISP.PLAN
OVER EIGEDOMMEN LINDESTAD, GNR. 7/21, TOMTENE 3,4 OG 5 I NISSEDAL.

Grunneigar, byggherre og søkar:

Borgny og Harald Lindestad, 3854 Nissedal.

Meldar og ansvarshavande: Aanund Vaa, 3854 Nissedal

Saka vart handsama i bygningsrådet den 29.05.80, sak 49/80.

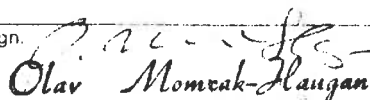
Framlegg til vedtak:

Helserådet seier seg samd i bygningsrådet sitt vedtak og godkjenner bygget.

Vedtak:

FAMLEGGET SAMRØYSTES VEDTEKE

Sign.



Olav Momrak-Haugan

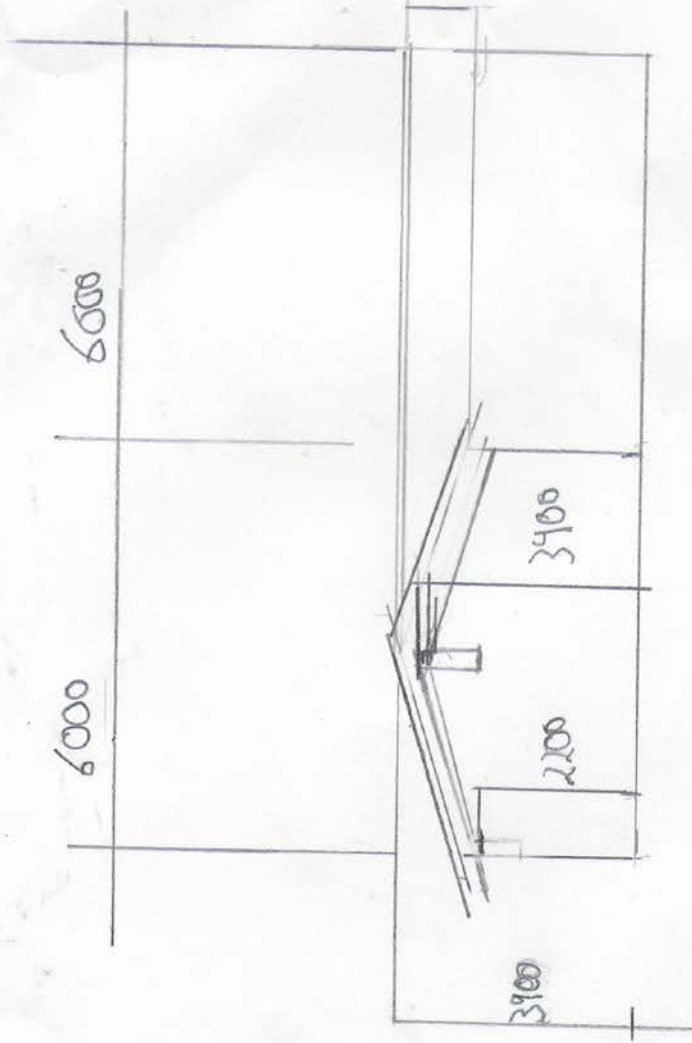
Distriktslækjar i Nissedal
4800 Treungen

Utskrift sendt til

Borgny og Harald Lindestad
Aanund Vaa
Bygningsrådet
Fylkeslegen

Nusselbogen / 247

Smith

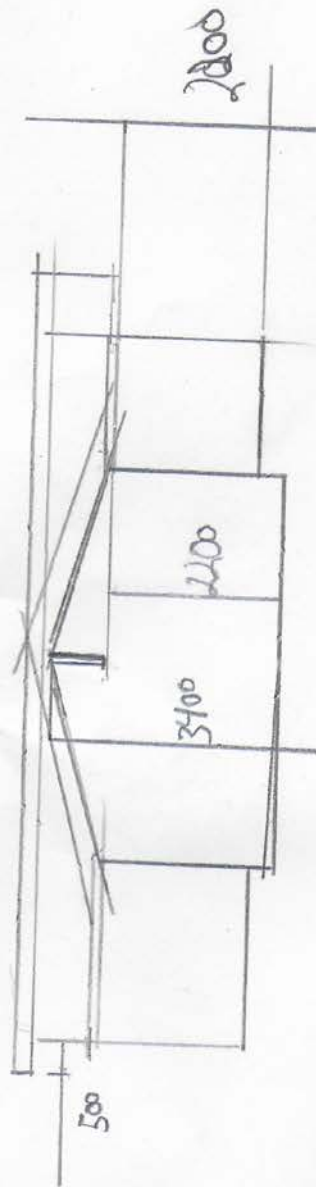


pross Druck

Nusselalwegen 1347

Smith

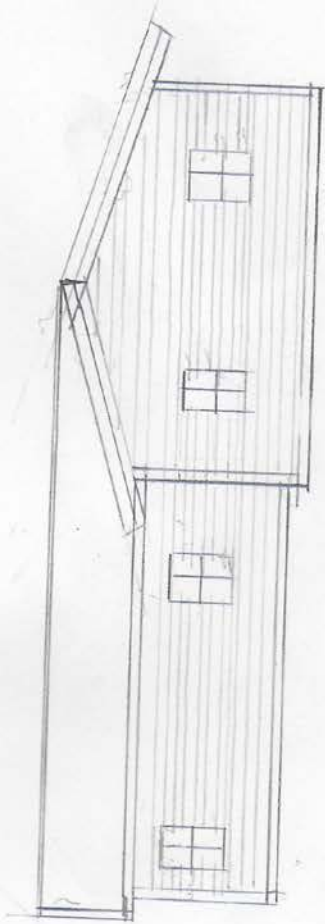
1200



Handwritten signature

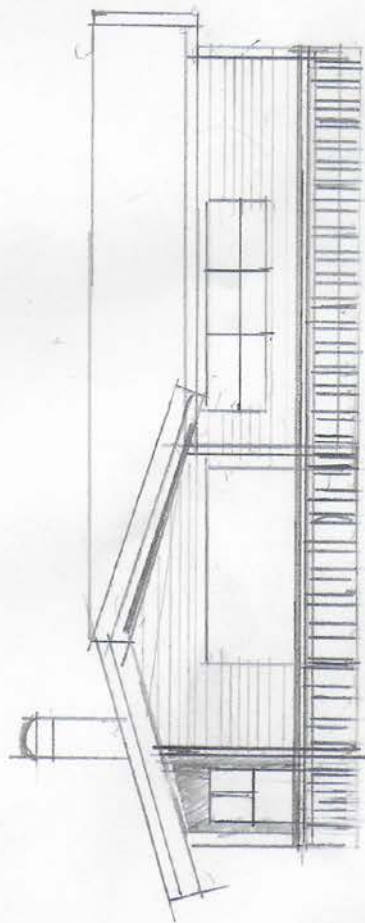
Wisselwegen 1247

Farade pA



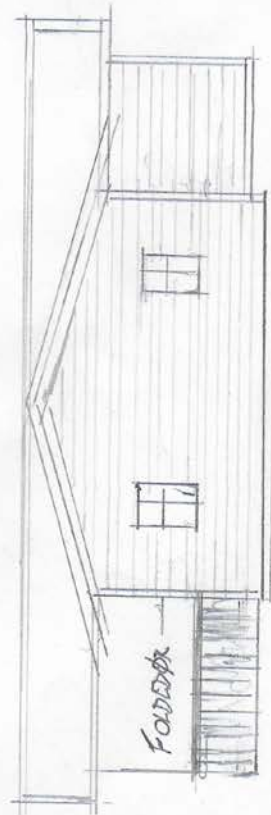
Nesselbreyer 1247

Farade vest



Nordalwegen 1277

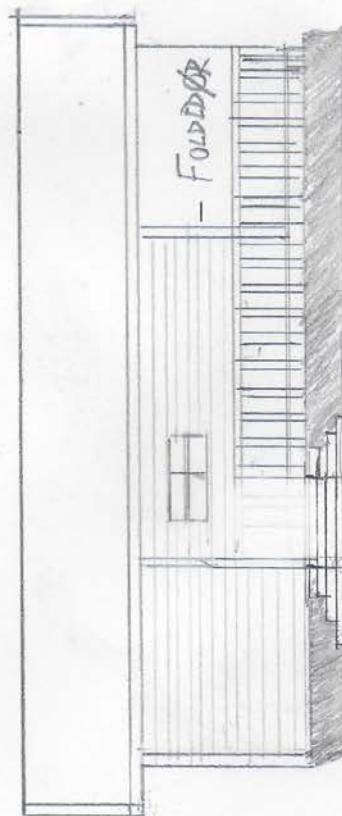
Fassade Süd



Nissedalvegen 1247

Fasade Nord

Fasade Nord



Fasade Nord

Tøm skjema

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn
Aslaug Lindestad

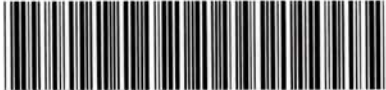
Adresse
Stallanavegen 4

Postnr.
3853

Poststed
Vrådal

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr.
17.06.52

Plass for tinglyingsstempel



Doknr: 233142 Tinglyst: 20.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunnavn Gnr. Bnr. Feste nr. Seksjonsnr. Ideell andel

0830 Nærdal *7* *68*

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel herunder eierseksjon skal andelens størrelse oppgis ☐ Nei ☒ Ja

Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr *250.000,-*

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org. nr. Navn Ideell andel

23021920- *Borghild Lindestad* *1/1*

5. Til

Fødselsnr./Org. nr. Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel

17.06.52 *Aslaug Lindestad* ☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Skal ha rett til hovedveg fram til hytta 7-68 som ligger på eget kart

Dato Utstederens underskrift

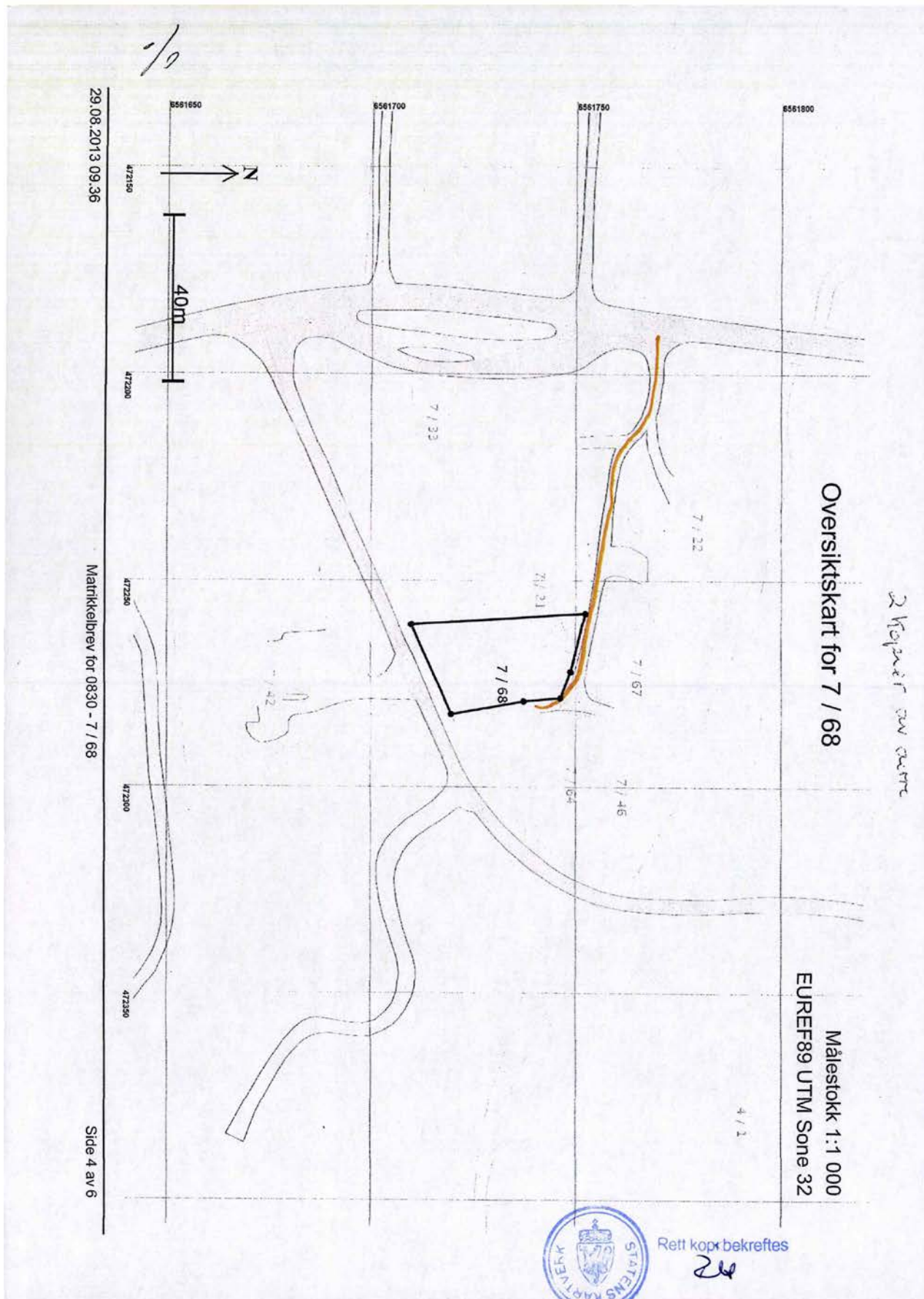
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses):	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁷ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
15/11/2014	Vrådal
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Aslaug Lindestad	ASLAUG LINDESTAD
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁵⁷ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato Sted	
15/11/2014	Nissedal
Utstedeers underskrift ⁵⁷	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Borgny Lindestad	BORGNY LINDESTAD.
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁵⁸ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Liv Vaa Aasheim	LIV VAA AASHEIM
Adresse	
3853 Vrådal	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Linda Lindestad	LINDA LINDESTAD
Adresse	
Stammåsen 6 3175 Pannas	
Bortfesteres underskrift ⁵⁷	
Borgny Lindestad	BORGNY LINDESTAD.
Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted dato <i>Nissedal 31-10-2013</i> Fødselsnr./Org nr. Underskrift Gjenta med blokkbokstaver <i>23-2-1920 Borgny Lіндеstad</i> Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen <i>BORGNY LINDESTAD</i> Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver		
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. 1. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver <i>Liv Vaa Clashheim</i> <i>LIV VAA CLASHHEIM</i> Adresse <i>3853 Vrådal</i> 2. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver <i>Linda Lіндеstad</i> <i>LINDA LINDESTAD</i> Adresse <i>Stamsåsen b. 3175 Ramnes</i>		
Noter: 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2 ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sloyes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato Utstederens underskrift		

GA-5400 B

Skjote

Side 3 av 3



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): KENT HARALD LINDESTAD	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 722034 Tinglyst: 04.07.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: STAMNÅS, V.6	
Postnummer: 3175 Poststed: RAMNES	
Fødselsnr./Org.nr.: 290968 Ref.nr. [redacted]	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Aslaug Lindestad	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 17.06.52 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0830	Nissedal	7	68		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	0830	Nissedal	7	64	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekreftes

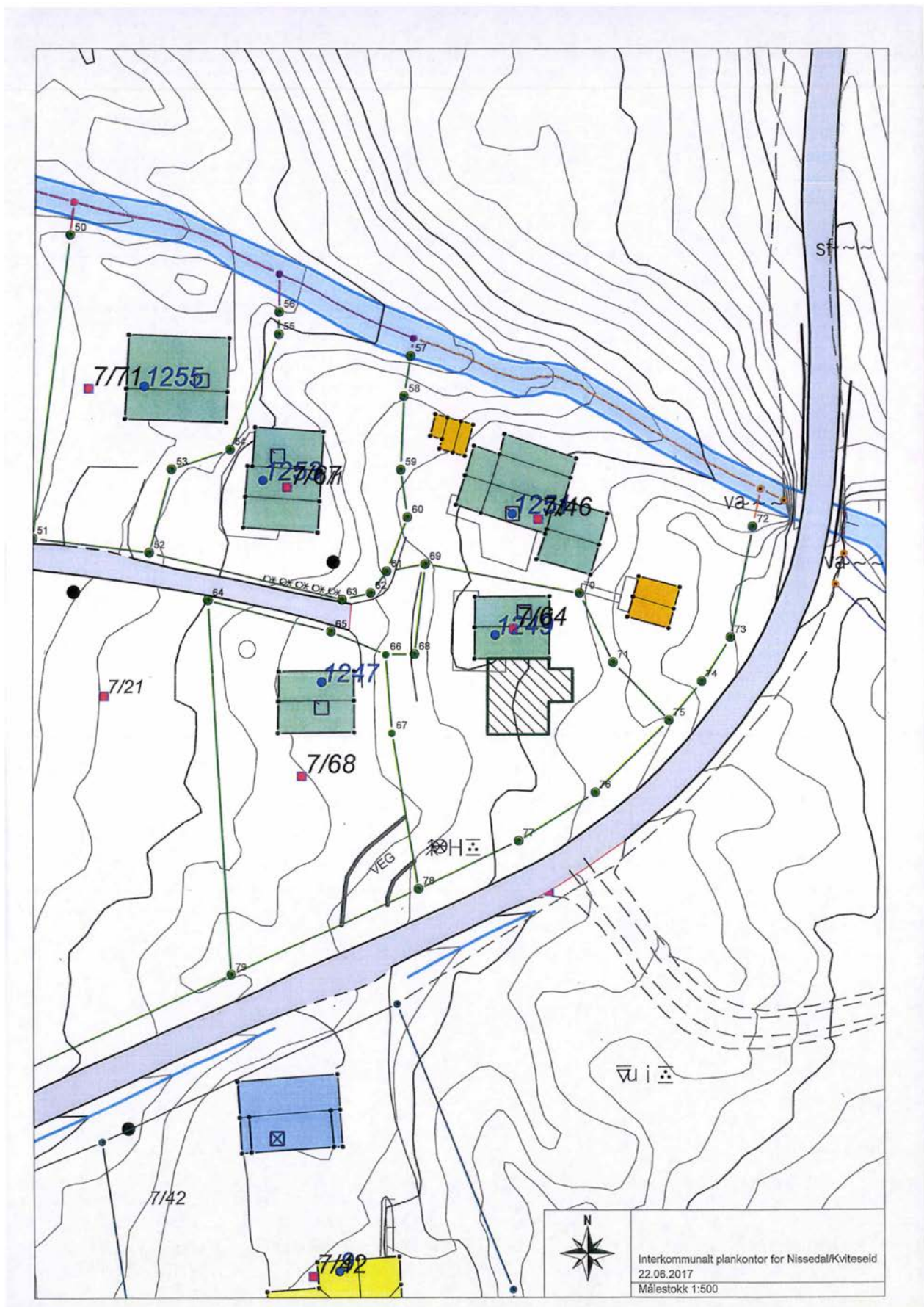
Am

Dato 22.06.2017	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Aslaug Lindestad
---------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
adkomst rett / vegrett for 7.64 over 7.68 slik som vist på vedlagt kart. 7.64 ordner vedlikehold	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Nissedal 22.06.2017	Aslaug Lindertad

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 900
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.



PLUS dekkes 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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nissedalsvegen 1247
3854 NISSEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre