

**aktiv.**



Kveldsmyrane 41, 3854 NISSEDAL

**Familiehytte med fantastisk utsikt  
over Nisser og Hægefjell. Svært  
gode solforhold. Kort vei til  
skisenter**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Ørjan Mathisen

**Mobil** 458 94 972

**E-post** orjan.mathisen@aktiv.no

### Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 282 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 5 970,-  
**Selger:** Geir Arne Opdahl  
Maria Therese Løyte

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 67/67 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 1  
**Fnr.:** 19  
**Oppdragsnr.:** 1415250014

# Familiehytte med fantastisk utsikt over Nisser og Hægefjell. Svært gode solforhold.

Velkommen til Kveldsmyrane 41, en sjarmerende fritidsbolig i naturskjønne Nissedal. Hytta ligger i et område med gode turmuligheter og kort avstand til Vrådal Panorama Skisenter, Gautefall og Kyrkjebygdheia perfekt for vintersportentusiaster. Området rundt Vrådal byr også på aktiviteter som golf, terrengsykling og hesteridning, samt nærhet til dagligvarebutikker og offentlig transport.

En liten spasertur fra hytta er det flott bademuligheter og flere strender.

Hytta har et bruksareal på 67 m<sup>2</sup> og består av tre soverom, stue, kjøkken, gang og toalettrom. Den har en romslig terrasse på 30 m<sup>2</sup>, ideell for avslapning og sosiale sammenkomster. Hytta har enkel standard med eldre bygningsdeler, sommervann og offentlig avløp. Det er også et stabbur på eiendommen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	39
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 67 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 30 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Toalettrom, gang, kjøkken, stue og 3 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

30 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtebeskrivelse**

Punktfeste. Rundt hytta er det opparbeidet med plen og parkering, ellers naturtomt. Se kart for punktfeste.

### **Årlig festeavgift**

Kr 5 970

### **Festetid**

Avtalt utløp av festekontrakten er 2048.

Det er etablert festekontrakt for 40 nye år, gjeldende fra og med 01.01.2008.

Oppsigelsestid for fester er 2 år.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

**Festekontrakt datert**

23.07.1967.

**Beliggenhet**

Kveldsmyrane 41 ligger i Nissedal kommune, og tilbyr en rekke attraktive fasiliteter og aktiviteter i nærheten.

For daglige behov er Nærbutikken Nissedal kun 6 minutter unna, og tilbyr post i butikk og søndagsåpent. Joker Vrådal ligger 13 minutter unna og har også post i butikk.

Aktivitetmulighetene er mange, med Kyrkjebygheia som har mange skiløyper og slalåmbakke, Vrådal Panorama Skisenter kun 20 minutter unna, som tilbyr 8 skitrek. Straand Hestesenter, Straand Sommerland og Sølvsmedtunet i Vrådal er alle innen 12 minutters kjøring. For de som liker sport, er Jasbergodden sandvolleyballbane 6 minutter unna, og Kyrkjebygda skule tilbyr ballspill, fotball og friidrett.

For de som ønsker å utforske mer, er Vrådal Skatepark og Gondolbanen 19 minutter unna, mens Vrådal Terrengsykkel Park og Vrådal Golfklubb ligger henholdsvis 20 og 24 minutter unna.

Med et bredt spekter av aktiviteter og enkel tilgang til både dagligvarebutikker og offentlig transport, er Kveldsmyrane 41 ideelt plassert for både hverdag og fritid.

**Adkomst**

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

**Offentlig kommunikasjon**

For de som reiser med bil, er det ca 2 timer til Kristiansand Kjevik, mens byene Notodden, Porsgrunn, Skien og Arendal ligger innenfor en kjøretid på mellom 1 time og 30 minutter.

**Bygningssakkyndig**

Andreas Natvig

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Hytta er en eldre bygning med enkel standard. Bygningen er oppført på en murt grunnmur av pusset gråstein. Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med trekledning. Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon med luftespalte i gesims, og taket er tekket med asfaltpapp og asfaltshingel. Takrenner og nedløp er utført i stål, og vannbord og vindski er av tre. Etasjeskilleren er en gulvkonstruksjon i tre. Hytta har et

trevindu med isolerglass, samt koblede glass. Ytterdørene er tredører, hvorav inngangsdøren til stuen har enkelt glass. Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Generelt eldre beslag, skjevheter takrenner etc.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Kledning er fra 90 tallet og eldre. Varierende alder og værslitasje. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Eldre vinduer med lav isolasjonsevne. De i stue har synlig dårlig treverk mellom karmen, derav tg3.

- Utvendig - Dører

Avvik: Eldre dører. Den på baksida må dras til litt for låsing. Trekk vil oppleves.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Noe sig/skjevhet i dekke synlig. Mindre forstøtningsmur i front har seget. Må vurderes ytterligere når snøfritt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Stedvis noe enklere avslutninger som maling ned på lister, manglende avslutning gulv, enklere overganger mm.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Ikke synlig feilsluke.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Mangler deler av håndtak til et av soverom. Funksjonstestet, enkelte tar i dørsvill/karm.

- Kjøkken - 1 etasje - Avtrekk

Avvik: Vifte ledes ikke ut.

- Spesialrom - 1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Enklere avsluttet belegg mot lister. NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Noe fuktinnsig krypkjeller kan forekomme, men eier opplyste at dette ikke har vært noen utfordring.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss mm må forventes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Støttemur foran terrasse har sklidd ut. Denne ble satt opp av tidligere eier som pynt. Terrassen er satt opp på fjell og har noen skjevheter.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: I krypkjeller er det litt vanninntrengning, men ligger ikke i nærheten av kledning og drenerer seg selv.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført ?: 2025

Firmanavn: Tor Arild Homleid

Beskrivelse av arbeidet: Gulv i gang tatt opp. Vegg sikret med leca/mur, ny bæring under dør, ny dørlist og nytt gulv.

Beskrivelse: Råte på gulv og dørlist ved utgangsdør på baksiden av hytta. Dette er utbedret av tømmer. Dokumentasjon kan fremlegges.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført ?: 2020

Firmanavn: Norsk Hussoppforsikring

Beskrivelse av arbeidet: Var oppe på hytta og la opp musebørste/musebånd foran hytta.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført ?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gjort tiltak med musebørste/musebånd rundt deler av hytta.

Beskrivelse: Har hatt mus inne i hytta, har hatt firma inne som har gjort tiltak med musebørste/musebånd. Har etter dette også sett mus inne noen få ganger.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Byttet tre koblinger utvendig på rør. Disse ligger på vegg og er synlige.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Hytta er utvidet etter byggeår. Har ikke årstall på når dette er gjort.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Festeavgiften reguleres i henhold til KPI.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Uthus har ikke vært vedlikeholdt og er skeivt.

Stabburet er tett, men må nok utbedres utvendig på sikt.

### **Innhold**

BRA-i 67 kvm: Toalettrom, gang, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken 1 etasje

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredningen mangler sokkel.

Det er montert en ventilator, hvor viften ikke ledes ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom 1 etasje

Toalettrommet har belegg på gulv og er utstyrt med WC og innredning. Rommet har

lufteventil/rør.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Sommervann via borevann.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Kjøkkenet har ventilator hvor viften ikke ledes ut. Toalettrommet har lufteventil/rør.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger har Wifi på vegg via telefiber.no

### **Parkering**

Parkering på festet grunn.

### **Solforhold**

Svært gode solforhold med sen kveldssol.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **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)

## Energi

### **Oppvarming**

Peis og elektrisk

## **Energimerke**

Ikke angitt

## **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 250 000

### **Omkostninger kjøper**

1 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

32 640 (Omkostninger totalt)

49 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 282 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 299 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 302 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 083 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus: kr 1025,00

Renovasjon - prisgruppe 2: kr 3287,50

Abonnementsgebyr avløp f: kr 8073,00

Forbruksgebyr avløp f: kr 3277,50

Eigedomsskatt - fritidsbustad: kr 1471,00

Feiing/tilsyn: kr 420,00

Totalt: kr 17554,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 471 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 276 033 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 3 000

### **Velforening**

Det betales i dag ca kr 3000,- for velforening og veilag. Dette inkluderer brøyting og vedlikehold av søppel bod.

### **Tilbud om 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 1, bruksnummer 1, festenummer 19 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:

4030/1/1/19:

11.03.2011 - Dokumentnr: 200170 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Gjelder fra dato: 23/07-1967

Tomteverdi: NOK 120 000

Bestemmelse om bebyggelse

Pant for forfalt festeavgift

Forkjøpsrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2026 - Dokumentnr: 221484 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Grimstad AS

Org.nr: 935 666 716

Elektronisk innsendt

04.02.2011 - Dokumentnr: 94436 - Registrering av festenr.  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4030 Gnr:1 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 729934 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0830 Gnr:1 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 604227 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3822 Gnr:1 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det betales i dag ca kr 3000,- for velforening og veilag. Dette inkluderer brøyting og vedlikehold av søppel bod.

Tilknytning vann: Sommervann via borevann. Kvalitet ikke sjekket.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp: Ja

For tilkomst til hytte har festar rett til å nytte eksisterande vegar som er i bortfestars eige - mot å dekke sin andel av årlege kostnadar til brøyting og vedlikehald

administrert av grunneigar eller vegforening.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Område for fritidsbusetnad

Følger reguleringsplan Flesjeodden og Kileberga hyttegrennd (plan-ID 2000004). Dette er en utbyggingsplan som regulerer eiendommen til område for fritidsbusetnad..  
05.12.2000

Eiendommen følger Kommuneplanen, arealdelen 2021 – 2032 (plan-id 2019001), med ikrafttredelse 25.03.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Fritidsbusetnad-noverande.

Eiendommen er berørt av et fareområde for høyspenningsanlegg, som vist i reguleringsplanen.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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. 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.

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.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 19 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk. ( 1 visning inkludert, 2500 pr visning utover det).
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 68 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
orjan.mathisen@aktiv.no  
Tlf: 458 94 972

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ørjan Mathisen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
orjan.mathisen@aktiv.no  
Tlf: 458 94 972

### **Oppdragstaker**

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716  
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2026













# Dialekttempen Nissedal



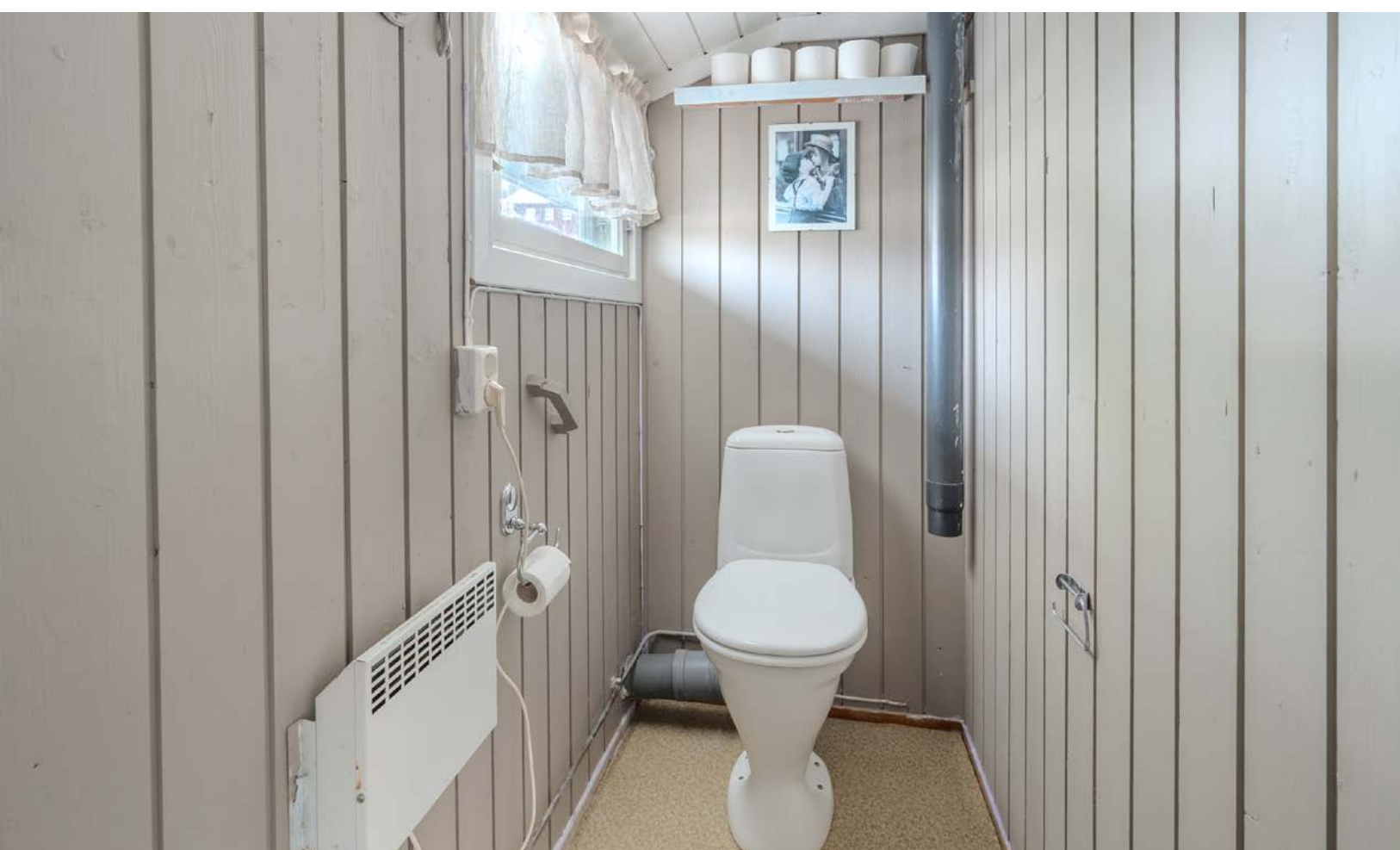
























# Plantegning

# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil  
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon




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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kveldsmyrane 41, 3854 NISSEDAL

 NISSEDAL kommune

# gnr. 1, bnr. 1, fnr. 19

**Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 13333-5016

Referansenummer: PP1287

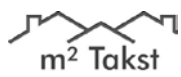
Foretak: M2 Takst AS



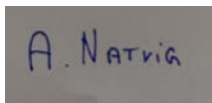
Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig  
Uavhengig Takstingeniør  
post@m2takst.no  
454 77 777



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte med enkel standard. Flott beliggenhet, romslig terrasse og godt utnyttet planløsning utfra størrelse.

Det meste er eldre årgang og det er noe etterslep vedlikehold. Mulighet for en flott hytte/samlingssted for familien.

Det var snø befaringsdagen. Utvendige forhold vurdert i redusert grad.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Arealer

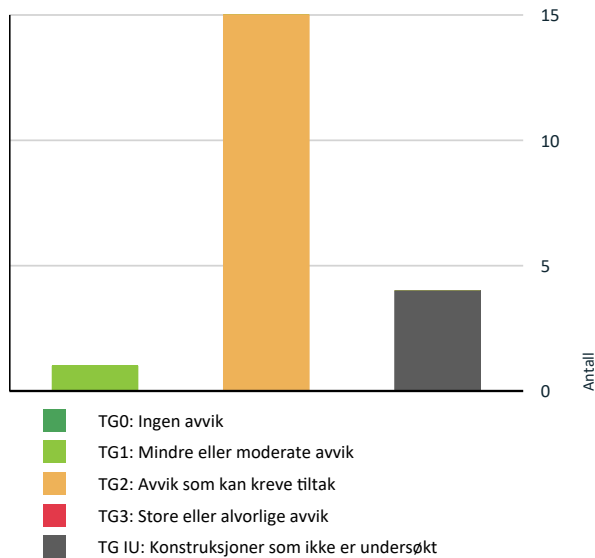
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Anvendelse

Eiers fritidsbolig

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lite synlig, men der mindre synlig så er det asfaltpapp og deretter asfaltshingel. Ifølge eier er tekkingen trolig fra 90 tallet.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater men heller ikke tilgang til loft.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Pipe beslått overgang tak. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Generelt eldre beslag, skjevheter takrenner etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Modent for vedlikehold.



### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er fra 90 tallet og eldre. Varierende alder og værslitasje. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov. Utfra alder så kan det med fordel vurderes en oppgradering med etterisolering mm.



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport

Trekonstruksjon. Ingen luke for god kontroll av konstruksjoner.  
Luftespalte utvendig gesims som tilsier at lufting er tiltenkt.

På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Mindre skjevheter/sig i takkonstruksjoner kan oppleves på eldre hytter. Må vurderes ytterligere når snøfritt.



Mindre heng/skjevhet.

## TG 2 Vinduer

Et trevindu med isolerglass, ellers koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med lav isolasjonsevne. De i stue har synlig dårlig treverk mellom karmen, derav tg3.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering påregnes.



## TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- inngangsdør stue, tredør med enkelt glass. Funksjon OK.  
- inngangsdør bakside, tredør.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt ut fra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Den på bakside må dras til litt for låsing. Trekk vil oppleves.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering, men fungerer med litt vedlikehold.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Noe sig/skjevhet i dekke synlig. Mindre forstøtningsmur i front har seget. Må vurderes ytterligere når snøfritt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vedlikehold påregnes.

# Tilstandsrapport



Snødekket.



Noe sig.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt hytte og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe enklere avslutninger som maling ned på lister, manglende avslutning gulv, enklere overganger mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kun stikkmålinger utført.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn og peis i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke synlig feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøke feieluke. Oppsyn alder.

### TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde under godt jevnlig oppsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

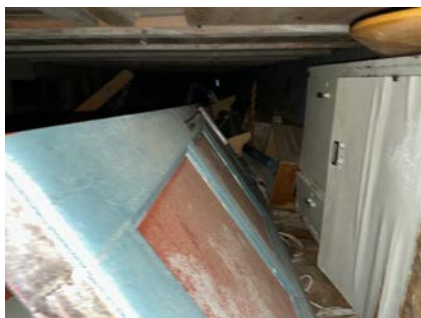
# Tilstandsrapport

Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering/jevnlig tilsyn.



## TG 2 Innvendige dører

Tredører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler deler av håndtak til et av soverom. Funksjonstestet, enkelte tar i dørsvill/karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold påregnes.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter (ikke malt innside). Laminert benkeplate. Mangler sokkel, ellers normal stand utfra alder og en gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte ledes ikke ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales ledet ut.



## SPECIALROM

### 1 ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

WC og innredning. Belegg på gulv. Lufterventil/rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enklere avsluttet belegg mot lister. NorskStandard gir tg2 når det kun er lufterventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG IU Vannledninger

Sommervann via borevann. Kvalitet ikke sjekket.

#### TG IU Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja .**

## Generell kommentar

Det mangler dokumentasjon/historikk i skap.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Noe fuktinnslag krypkjeller kan forekomme, men eier opplyste at dette ikke har vært noen utfordring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Oppsyn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, pusset og gråstein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Mindre riss mm må forventes.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.



Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.

## TG IJ Terrenghold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

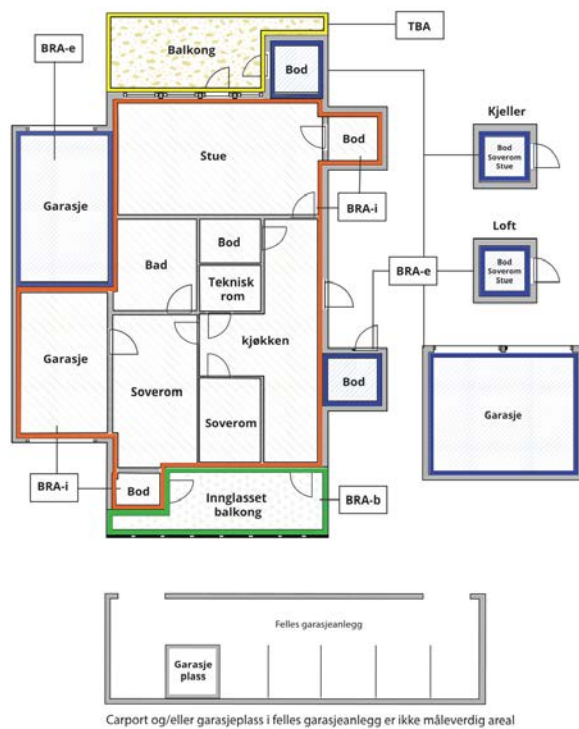
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	67			67	30
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedring via forsikring.

## 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	67	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	1	1	19	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Kveldsmyrane 41							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Opdahl Geir Arne, Løyte Maria Therese							

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

## PERSONVERN



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Maria Therese Løyte

Geir Arne Opdahl

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kveldsmyrane 41

3854 Nissedal

4030-1/1/19/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Støttemur foran terrasse har sklidd ut. Denne ble satt opp av tidligere eier som pynt. Terrassen er satt opp på fjell og har noen skjevheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

I krypkjeller er det litt vanninntrengning, men ligger ikke i nærheten av kledning og drenerer seg selv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Råte på gulv og dørlist ved utgangsdør på baksiden av hytta. Dette er utbedret av tømrer. Dokumentasjon kan fremlegges.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Tor Arild Homleid

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulv i gang tatt opp. Vegg sikret med leca/mur, ny bæring under dør, ny dørlist og nytt gulv.

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har hatt mus inne i hytta, har hatt firma inne som har gjort tiltak med musebørste/musebånd. Har etter dette også sett mus inne noen få ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Norsk Hussoppforsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Var oppe på hytta og la opp musebørste/musebånd foran hytta.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjort tiltak med musebørste/musebånd rundt deler av hytta.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet tre koblinger utvendig på rør. Disse ligger på vegg og er synlige.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Hytta er utvidet etter byggeår. Har ikke årstall på når dette er gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Festeavgiften reguleres i henhold til KPI.

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Uthus har ikke vært vedlikeholdt og er skeivt.  
Stabburet er tett, men må nok utbedres utvendig på sikt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Kveldsmyrane 41

## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 1 min 🚗
🚗 Kilen Linje 131	13 min 🚶 1.2 km
🚗 Nordbygdi Linje 131	2 min 🚗 2.3 km

## Avstand til byer

Notodden	1 t 23 min 🚗
Porsgrunn	1 t 31 min 🚗
Skien	1 t 35 min 🚗
Arendal	1 t 42 min 🚗
Oslo	2 t 55 min 🚗
Stavanger	3 t 46 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Straand Hotel	12 min 🚗
🚗 Jakob Tveit AS	22 min 🚗

## Vintersport

Alpin

- Vrådal Panorama Skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrekke i anlegget: 8



## Aktiviteter

Straand Hestesenter	12 min 🚗
Straand Sommerland	12 min 🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	12 min 🚗
Vrådal Skatepark	19 min 🚗
Gondolbanen	19 min 🚗
Vrådal Terrengsykkel Park	20 min 🚗
Vrådal Golfklubb	24 min 🚗

## Sport

🏐 Jasbergodden sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 🚗 6.1 km
🏐 Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚗 6.1 km

## Dagligvare

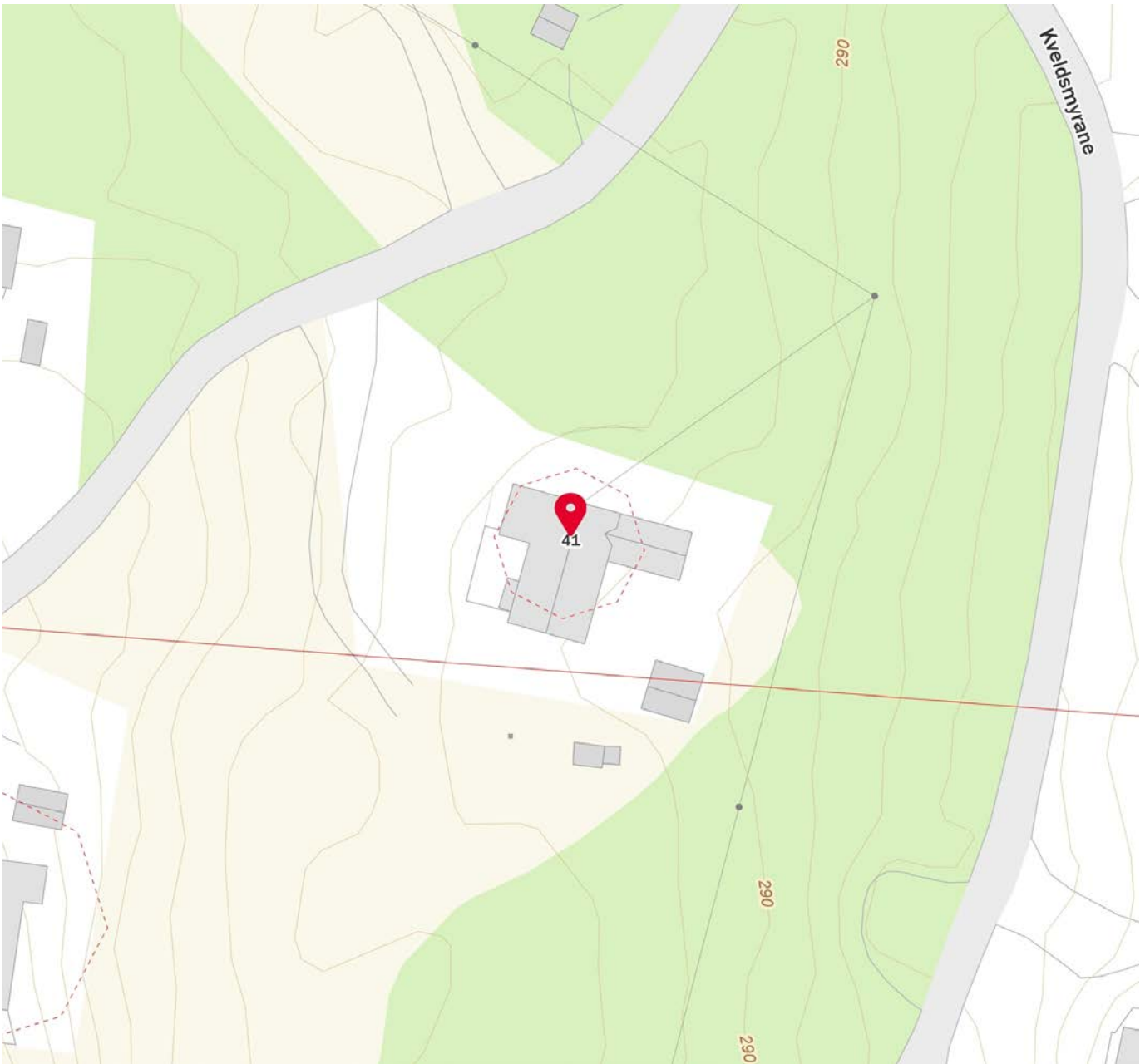
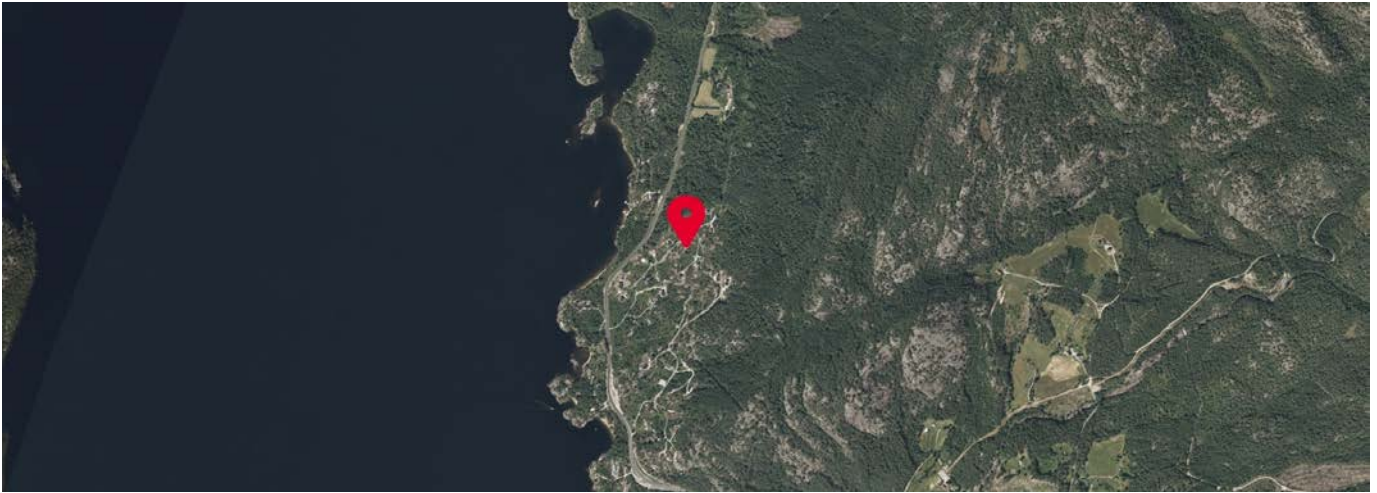
Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 6.2 km
Joker Vrådal Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 15.9 km

## Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Kviteseid	24 min 🚗
----------------------	----------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


 Doknr: 200170 Tinglyst: 11.03.2011  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 DnB NOR Eiendom AS  
 Riktig gjienpart bekrefte

 TOM DIDRIK ERIKSEN  
 Megler

# FESTE KONTRAKT

Eigar Jacob B. Nordlie Adr. Nissedal  
 Festar Georg Johansen „Bergknyttall 18<sup>I</sup> Oslo”

Mellom ovanstående eigar og festar er det i dag inngått fylgjande kontrakt :

## 1. Tomta.

Festaren leiger ei hyttetomt på eigaren sin eigedom Nordlie  
 g.nr. 1 b.nr. 1 i Nissedal herad.  
 Tomta er avmerkt i terrenget med roys merkt med nr. 5  
 slik som vist på vedlagde kartskisse over Nyståylkega  
 (Eller : Tomta er avgrensa slik som vist på vedlagde kartskisse .....).  
 I sistenemde høve kan det bli turvande å sløyfe første avsnitt under punkt 8.

## 2. Festetid og festeavgift.

Leigeavtale gjeld for 40 år, rekna frå 1.8.1967  
 Er hytta i god stand, skal festaren ha rett til å få nye oppatt kontrakta for ein tidsbolk av 10 år, om ikkje eigaren vil løyse inn hytta. Kan ikkje partane bli samde om innløyssinssummen, vert denne fastsett av ei takstnemnd på 3 medlemmer oppnemnt av lensmannen i .....  
 Kostnaden med taksten ber eigar og leigar med kvar sin halvpart.  
 Etter ei samla leigetid på 50 år har eigaren rett til å krevje hytta fjerna og tomta ryddigjort på leigaren sin kostnad. Skal tomtaframleis vere festetomt for hytte, har hytteeigaren første rett til å få nye oppatt feste for 10 år om gongen.  
 Festeavgifta er kr. 200,- pr. år, og forefell til betaling første gong 1168,  
 og skal seinare betalast sjølvminnt forskotsvis kvart år innan .....  
 Eigaren kan krevje den årlege leiga regulert kvart 10 ande år, og då i samsvar med gjengs leige for tilsvarande hyttetomter i nærleiken, med regulerbar leige.

## 3. Bygging på tomta.

Festaren kan berre føre opp 1 bygning på tomta .....  
 Denne skal reisast såleis på tomta at avsett merke i marka fell innafor hustomta. Hytta skal byggjast i 1 høgd og i forsvarleg standard reint bygningsmessig. Festaren må syte for at eigaren blir kjend med og får høve til å godkjenne planane for utforminga av hytta. Ved val av farge på hytta skal ein halde seg undan fargar som står i kontrast med natur og lendet rundt hytta.  
 Det er ikkje tillatt å setje opp gjerde rundt hytte utan samtykke av eigaren.

#### 4. Renovasjon.

Det må berre nyttast tørrklosett

Utslepp av avfallsvatn må i tilfelle gjerast på måtar som eigaren og helserådet kan godkjenne. Aanna avfall må brennast og rester gravast ned på nærare tilvist stad.

Festaren er pliktig til å delta i renovasjonsordning bygd på bortkjøring av avfall og kloakk med høvemessig deling av utgiftene

#### 5. Vegsamband.

Festet gir rett til rimeleg tilgjenge til fots over eigaren sin eigedom, men festaren kan ikkje utan samtykke av eigaren lage seg nye vegar.

Kostar eigaren bil- eller traktorveg som festaren vil nytte, kan eigaren krevje at festaren tar sin del av utgiftene eller betalar årleg leige.

*Det å ta del i vedlikeholdet har festaren rett til å nytte den traktorvegen som eigaren har leigd saman med Gunnar O Nordby*

#### 6. Hogst, vedlh. av hus, jakt, fiske, beite.

Eigaren disponerar alle trea på tomta, men skal ta omsyn til at området vert nytta til hyttetomter ved hogst av skogen. Moglege skilsspørsmål om kva tre som skal sparast skal avgjerast av heradsskogmesteren. Vedrett er ikkje med i festet. Festaren må ikkje utan samtykke av eigaren ta på med grunnarbeid på tomta, og så vel under bygginga som seinare skal det haldast ryddig. Ein føreset forsvarleg vedlikehald av husa, også når det gjeld måling.

Vasskjelder skal nyttast omsorgsfullt til sams bate for dei som har hytter i området. Festaren har fortrinsrett til vasskjelde som ikkje ligg over 20 m frå hytta, men kan ikkje legge vassledningar utan samtykke av eigaren.

Festet gir ikkje rett til jakt eller fiske på eigedomen til eigaren. Beiteretten i området blir ikkje endra, og eigaren tar ikkje ansvar for skade valda av beitedyr.

7. Festaren har ikkje rett til å drive forretningsverksemd på tomta, så som varesal, herbyrgeverksemd eller liknande. Hytta kan berre leigast bort inn til 4 veker kvart kalenderår.

8. Ved utparselering av tomter i nabolaget skal det sikrast 50 m frå nærverande hytte mot bygg som ikkje er avmerkt på vedlagde kartskisse. For bygging inn til 200 m frå nærverande hytte skal eigaren ta med hefte som er nemnde under punkt 3, 4 og 6.

Eigaren kan berre vike frå dette mot samtykke av leigaren eller ved å betale for den skade festaren derved lid. Festaren kan likevel ikkje setje seg i mot eller krevje skadebot for nye felles anegg i området, så som vegar, parkeringsplassar, kraftledningar, tømmeplassar for avfall m.m., med mindre desse i serleg mon valdar skade for den tomta han har hytta på.

9. Ved overdraging av feste med hus til andre enn til ektemake eller etterkomare i rett nedstigande line har grunneigaren etter eige val forkjøpsrett eller rett til å løyse inn hytta etter takst av ei nemnd som er nemnt under punkt 3. Grunneigaren må seie i frå innan 3 veker etter han har fått varsel i rec. brev om han vil nytta seg av forkjøps- eller innløyingsretten.

10. Reglar ved mishald av kontrakta.

Som mishald av kontrakta blir rekna at festaren ikkje betalar festeavgifta til rett tid, eller seinast 1 mnd. etter at han har fått skriftleg varsel om det.

Vidare kan det og reknast som mishald at festaren ikkje oppfyller vilkåra under punkt 3, 4 og 6 på fullgod måte. Eigaren kan halde festaren økonomisk ansvarleg om han ser seg nøydd til sjølv å fremje turvande tiltak så vilkåra etter desse punkta kan bli oppfylte.

Uteståande krav kan eigaren rekne seg 6 % rente p.a. for. Grunneigaren har første prioritets panterett i festet og påståande hus for inntil 3 års festeavgift + renter og kostnader etter andre leden,

med rett til utan søksmål å få hytta selt ved tvangsauksjon, eller hytta fjerna, tomta ryddig-gjort og festet oppheva. Festaren kan krevje at eigaren fell frå denne panteretten ved å stille bankgaranti eller anna fullgod trygd for tilsvarende sum.

Før grunneigaren går til heving av kontrakta, riving av hytta, eller tvangsauksjon, skal han i rec. brev varsle panthavarane med tinglyst pant etter grunnboka. Desse kan av-venge reaksjonen ved innan 1 måned frå varsel er gitt å betale den skuldige summen + renter og andre kostnader.

11. Festekontrakta kan tinglysast som hefte på hovudeigedomen. Omkostningar med konsesjon, tinglysing og stempeling ber festaren.

12. Kontrakta vert utferda i 2 dømme, av desse får festaren og eigaren kvart sitt.

Nissedal 23.12. 1967.  
 Jakob B. Nordli Eigiar      Georg Jakobsen Festar  
 Anne Nordli

Underskrivne vitnar at denne kontrakta er underskriven av eigar og av festar, og at dei begge er over 21 år.

Anna Tuitane      Raminnd Nordli  
 Kontrakten tinglyses på gnr 1, bnr 1, fuv. 19

22/11-2010      B. Myr Johansen  
 Nåværende fester

dato: 9/12 2010 SIGNATUR      [Signature]  
 nåværende grunneier

Returneres til : DnB NOR Eiendom AS
0021 OSLO Org. nr.: 910 968 955
Ref. nr.: 5743

**Skjøte**<sup>1)</sup>

 Oppdragsnr.  
61110060

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr. 830	Kommunenavn NISSEDAL	Gnr. 1	Bnr. 1	Festenr. 19	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Bruk av grunn: <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig: <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 730.000,- ***SjuHundreTrettiTusen00/100 Kr	Utlyst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 29 0 232	Navn Emly Johansen	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 24 07 77	Navn Geir Arne Opdahl	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel 1/2
01 04 76	Maria Therese Løyte	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas Data AS - EmProf.SkjøteI - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

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 registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**


Sted, dato

x 22/11-2010

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

EMLY JOHANSEN

 x 

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

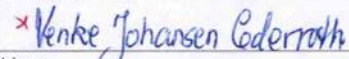
Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller 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.

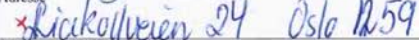
1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 x 

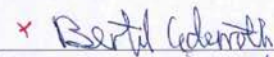
x VENKE JOHANSEN CEDERROTH

Adresse

 x 

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 x 

x BERTIL CEDERROTH

Adresse

 x 

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Returneres til: DnB NOR Eiendom AS
0021 OSLO Org. nr.: 910 968 955
Ref. nr.: 5743

61110060

## Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

1. Gjelder eiendommen(e) <sup>1)</sup>						
Kommunenr. 830	Kommunenavn NISSEDAL	Gnr. 1	Bnr. 1	Festenr. 19	Seksjonsnr.	Ev.sameiebrøk 1/1
Bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn: <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> A Annet					Verdi 2) Kr 730 000,-	
Type bolig: <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Avdøde	
Fødselsnr.(11 siffer) 310828 [redacted]	Navn GEORG JOHANSEN

3. Hjemmel	
Hjemmelen til overnevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)	
<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest	<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest og testament
<input checked="" type="checkbox"/> 5 Uskifteattest	

4. Ny(e) hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.(11 siffer) 29 02 32 [redacted]	Navn EMLY JOHANSEN	Ev.slektskapsforh. til avdøde	Andel <sup>4)</sup> 1/1

5. Underskrift		
Undertegnede (arvingene i fellesskap, fullmektig iht. skifteattesten, advokat, statsautorisert eiendomsmegler) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktige og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.		
Sted X Lumbatekt Oslo	Underskrift X Emlý Johansen	Underskrift
Dato 22/11-2010	Underskrift	Underskrift
	Underskrift	Underskrift

**Noter:**

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnr (snr) nyttes.
- 2) Det er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for arvefallet som skal oppgis.
- 3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.

Tilleggsavtale

Riktig gjenpart bekreftes

  
TOM DIDRIK ERIKSEN  
MæglerTilleggsavtale til festeavtale dat. 23.7.1967 for tomt nr. 5 på Nystøylberga,  
Nordbø, gnr 1, bnr. 1 Nissedal.Underteikna, festar og grunneigar, er samde om desse endringar/tillegg til over nevnte  
avtale, med verknad frå 1.januar 2008.

Pkt. 2: Festetid og festeavgift.

Festekontrakta blir forlenga med 40 nye år rekna frå 01.01.08. Oppseingstid for festar er  
2 år.Festeavgifta er frå 01.01.08 på kr 4000,- pr år. (tilsvarar tomteverdi kr 120 000,-)  
Årsavgifta betalast forskotsvis pr. 1.feb kvart år og regulerast pr. 1.des kvart 5. år i  
samsvar med konsumprisindeksen.

Pkt. 3: Bygging på tomta.

All bygging på tomta skal vere i samsvar med reguleringsplan m/ forskrifter godkjent  
05.12.2000 og etter samtykke av grunneigar.

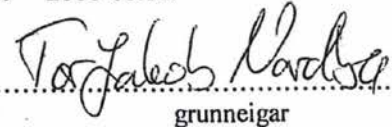
Pkt. 4: Vatn, avløp, renovasjon (VAR)

Festar er forplikta til å delta i felles, offentleg godkjente/pålagte VAR ordningar og betale  
fastsette avgifter.

Pkt 5: Veg.

For tilkomst til hytte har festar rett til å nytte eksisterande vegar som er i bortfestars eige -  
mot å dekke sin andel av årlege kostnader til brøyting og vedlikehald administrert av  
grunneigar eller vegforening.

Nissedal den ..... 2008-01.12.

  
festar  
grunneigar

Avtala kan tinglysast.

Ryplusses på gnr 1 bnr. 1, jan. 19





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	Flesjedalen tomt 5	Beregnet areal	0
Etablert dato	04.02.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 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	1/1, 1/1/1, 1/1/2, 1/1/3, 1/1/4, 1/1/8, 1/1/9, 1/1/10, 1/1/11, 1/1/12, 1/1/13, 1/1/18, 1/1/19, 1/1/20, 1/1/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1, 1/1/1, 1/1/2, 1/1/3, 1/1/4, 1/1/8, 1/1/9, 1/1/10, 1/1/11, 1/1/12, 1/1/13, 1/1/18, 1/1/19, 1/1/20, 1/1/21
Matrikulering av eksist. festegrunn Oppmålingsforr.	02.02.2011 02.02.2011	2010/1703 P4-464	Tinglyst 09.02.2011	1/1, 1/1/19

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563758.78	471260.87		Ja	0	Punktfeste (PF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØYTE MARIA THERESE F010476*****	Fester (F) 1/2	STRANDTOPPEN 35 4870 4870 FEVIK	Bosatt (B)
OPDAHL GEIR ARNE F240777*****	Fester (F) 1/2	Vestre Moåsen 102 4870 4870 FEVIK	Bosatt (B)
NORDBØ TOR JAKOB F081070*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDBYGDVEGEN 130 3854 3854 NISSEDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Kveldsmyrane 41

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166245745		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 166245745: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.05.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kveldsmyrane 41	H0101	1/1/19	67	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0



# Nissedal kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 3855 Treungen

**Telefon:** 35 04 84 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4030	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	19	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kveldsmyrane 41, 3854 NISSEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



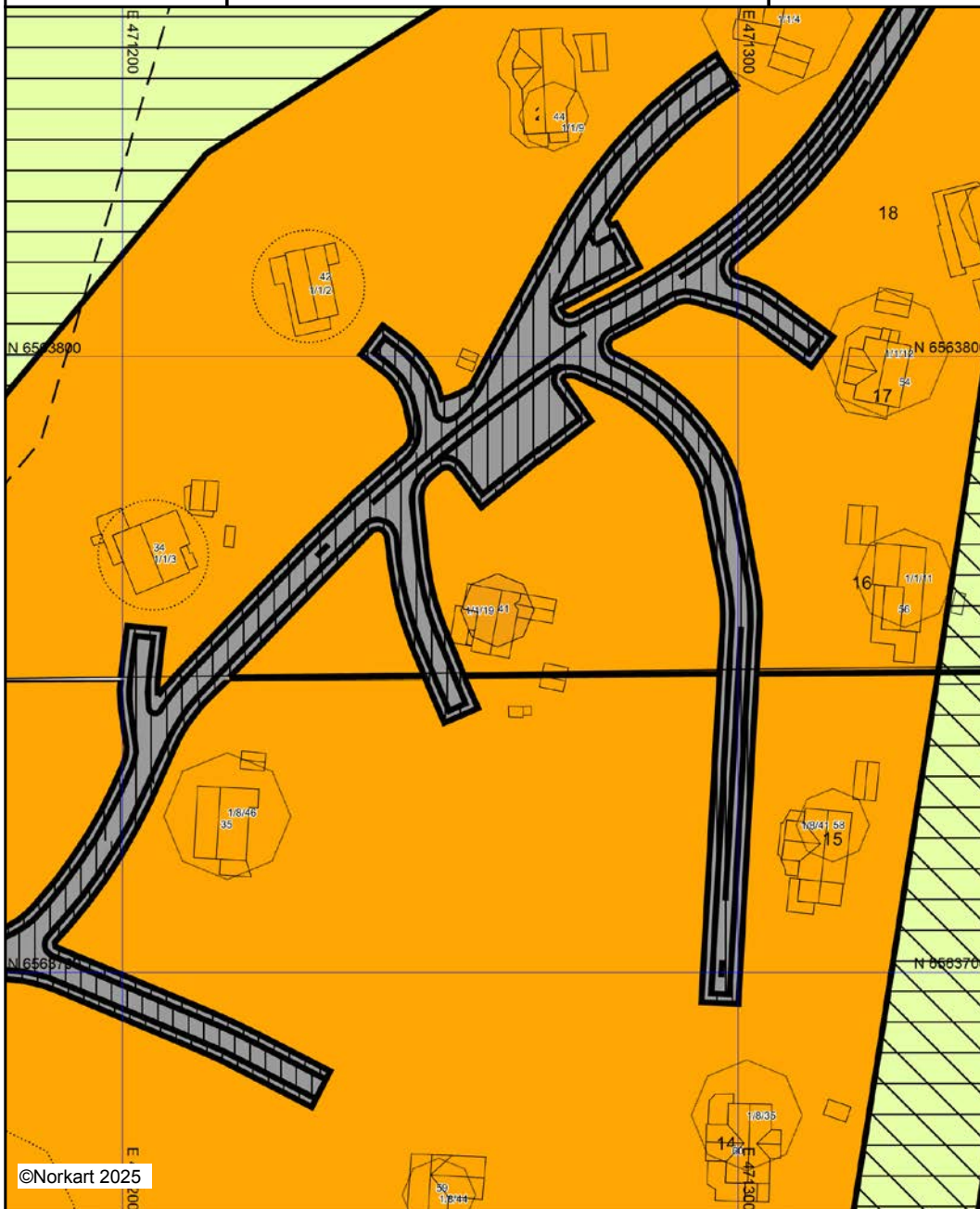
Nissedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1/19  
Adresse: Kveldsmyrane 41  
Utskriftsdato: 25.08.2025  
Målestokk: 1:1000




UTM-32






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



## Tegnforklaring


 *Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)*  
Område for fritidsbuseiend

 *Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)*  
Område for jord- og skogbruk

 *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)*  
Kjøreveg  
 Anna veggrunn


 *Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)*  
Høgspenningsanlegg (høgspenlinje, transformator)


 *Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)*  
Privat veg  
 Friluftsområde (på land)


 *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007*  
Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

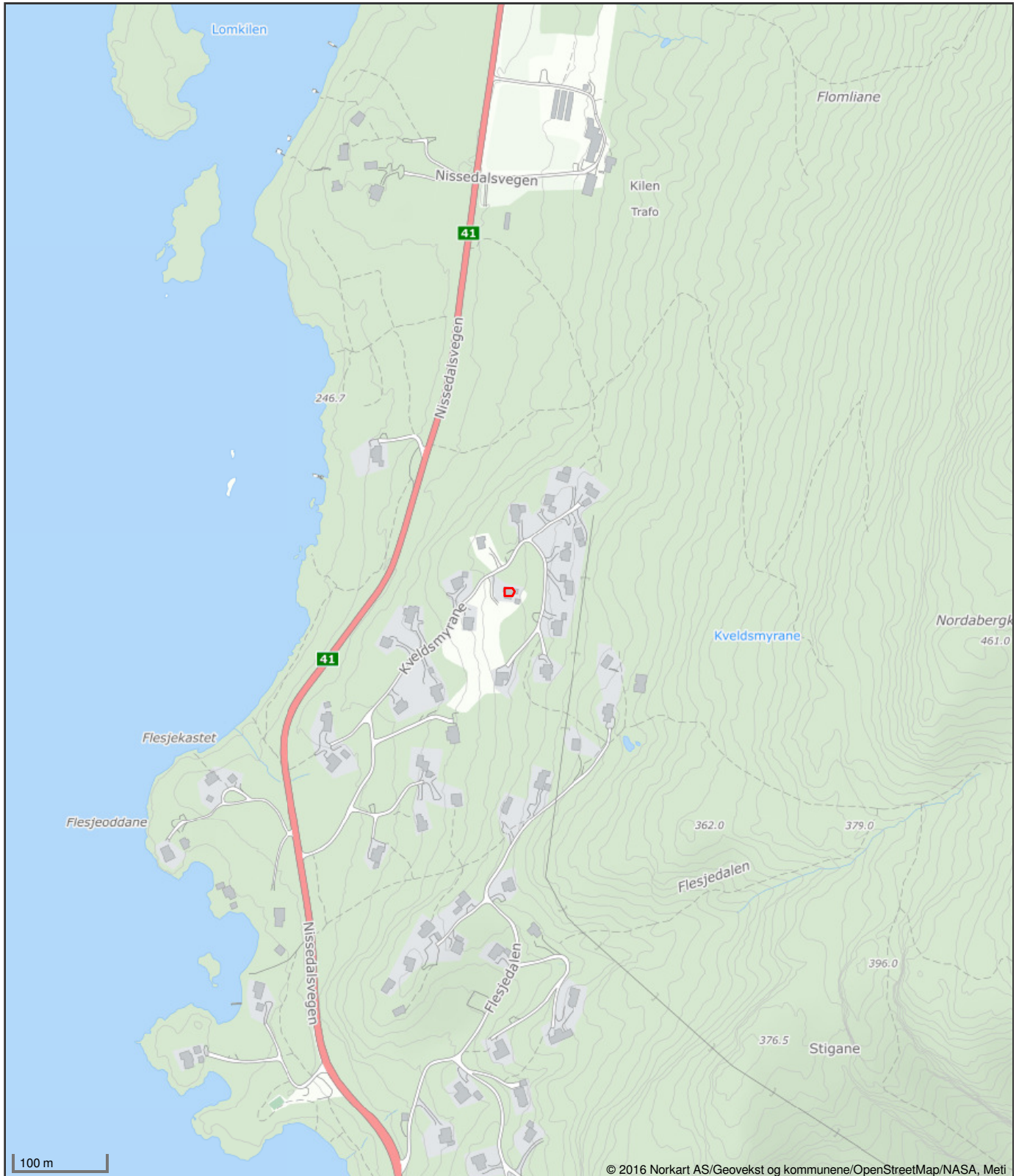
 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



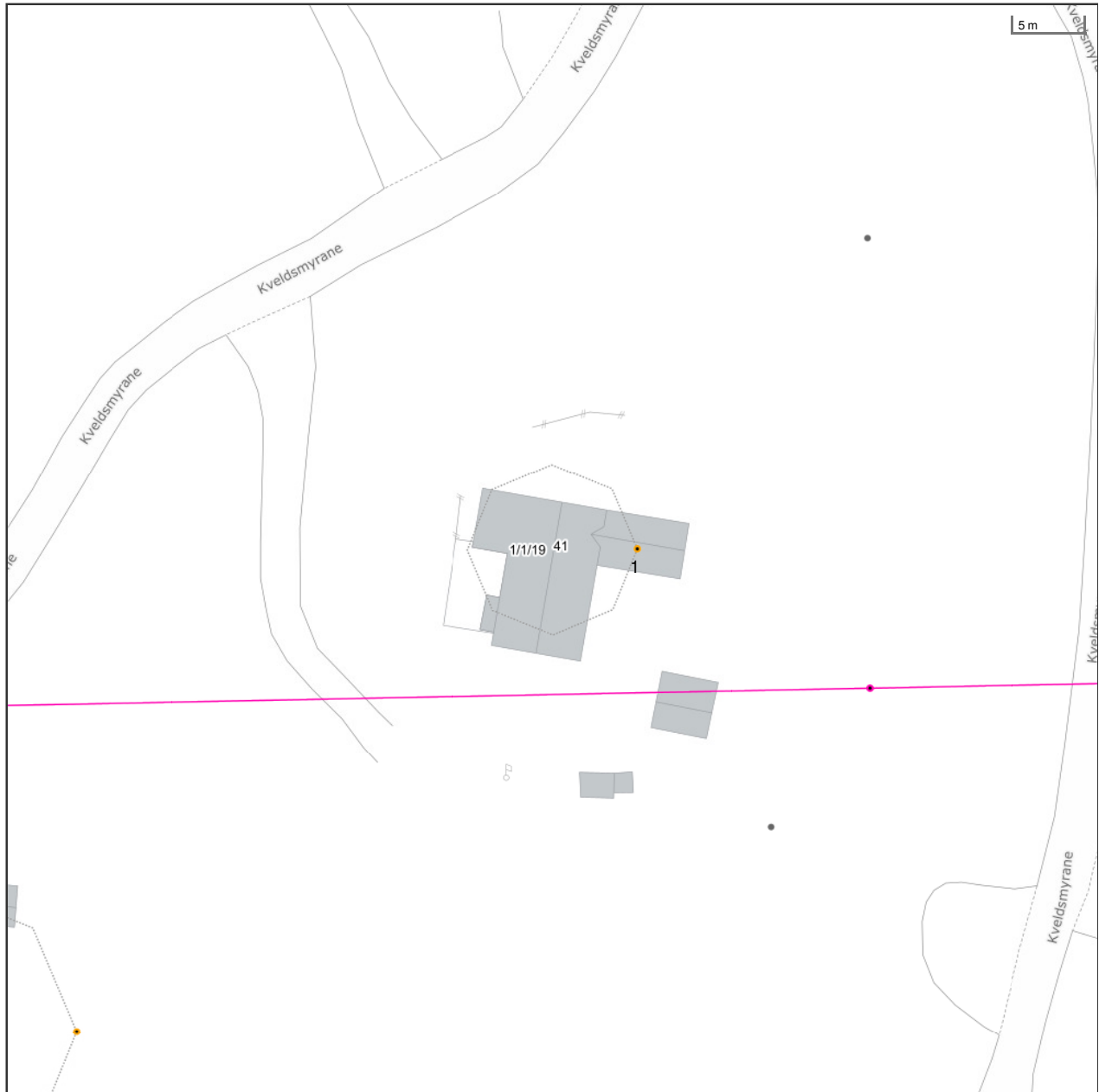
# Oversiktskart for eiendom 4030 - 1/1/19/



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



# Eiendomskart for eiendom 4030 - 1/1/19/



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.

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet     | ----- Eiendomsgromtvistet                     | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgromt middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgromt nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgromt uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

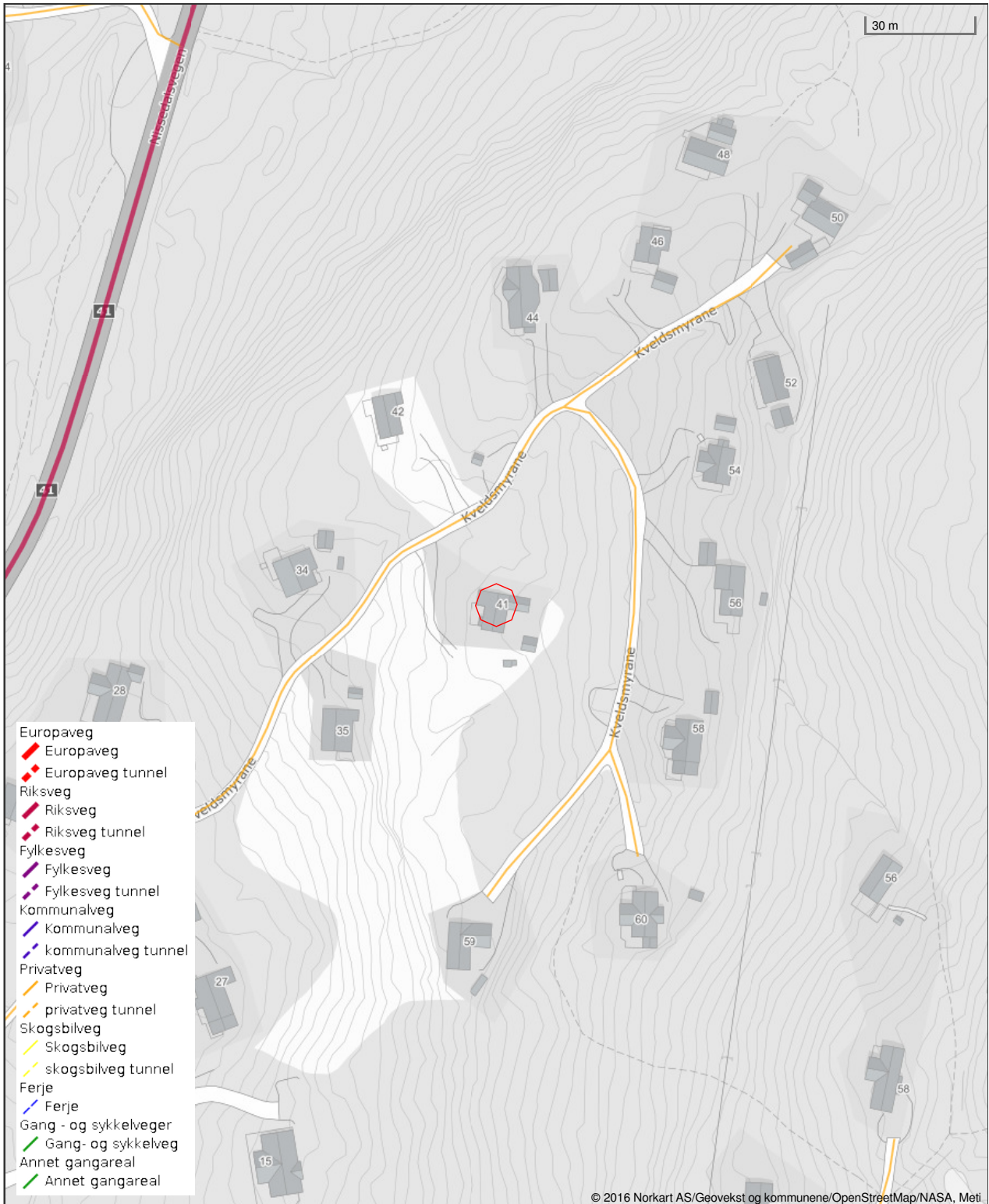
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6563758,78	<b>Øst</b>	471260,87

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6563758,78	471266,81	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



# Vegstatuskart for eiendom 4030 - 1/1/19/



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.



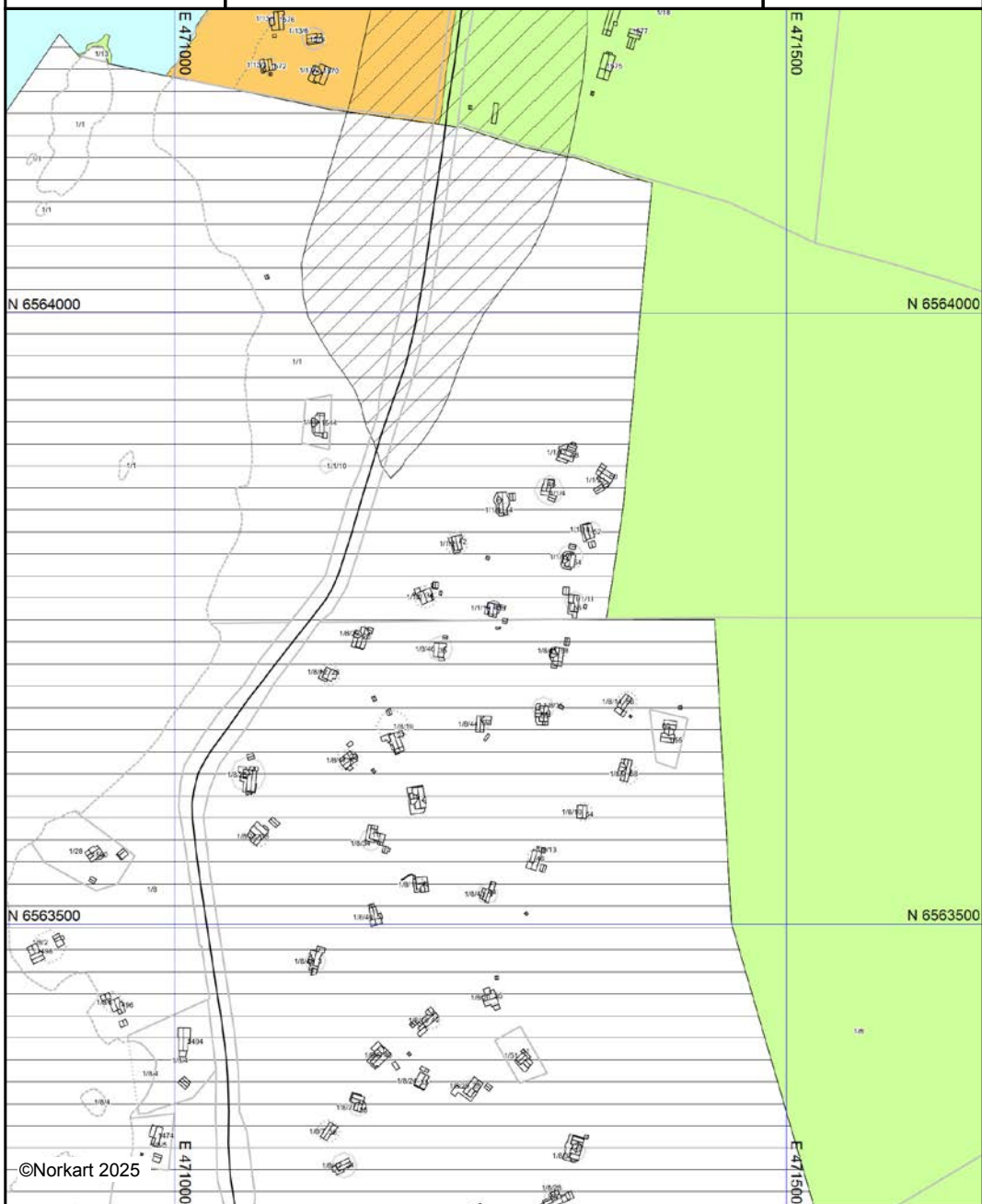
Nissedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/1/19  
Adresse: Kveldsmyrane 41  
Utskriftsdato: 25.08.2025  
Målestokk: 1:5000




UTM-32




©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*  
 Fritidsbuseiendom - noverande


*Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*  
 LNFR-areal - noverande

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

*Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*  
 Angitt omsynsone

----- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei


*Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*  
 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

 Forbodsgrense vassdrag

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - noverande



# Nissedal kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 3855 Treungen

**Telefon:** 35 04 84 00

Utskriftsdato: 25.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4030	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	19	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kveldsmyrane 41, 3854 NISSEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 125,00 kr
Eiendomsskatt	1 337,00 kr
Feiing	375,00 kr
Renovasjon	4 312,52 kr
<b>Sum</b>	<b>15 149,52 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	25%	1 pr.ab.	1025.00	1/1	0 %	1 025,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	25%	1 pr. ab.	3287.50	1/1	0 %	3 287,50 kr
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1 stk	8073.00	1/1	0 %	8 073,00 kr
Forbruksgebyr avløp F	15%	100 m3	32.77	1/1	0 %	3 277,50 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	514500 prom	2.86	1/1	0 %	1 471,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1 stk	420.00	1/1	0 %	420,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>17 554,00 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



## Nissedal kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 3855 Treungen

**Telefon:** 35 04 84 00

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4030	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	19	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kveldsmyrane 41, 3854 NISSEDAL								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	735 000,00 kr
<b>Skatt</b>	1 471,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	0,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	0
<b>Dato vedtatt</b>	16.02.2015
<b>Eiendomsstype</b>	Fritid
<b>Promillesats</b>	2.86 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Nissedal kommune

Adresse: Treungvegen 398, 3855 Treungen  
Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 26.08.2025

### Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

EM §6-7    Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt    Kjelde: Nissedal kommune

<b>Kommunenr.</b>	0830	<b>Gardsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	19	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Kveldsmyrane 41								

**Kommentar:**

Det er sendt ut faktura på kommunale avgifter på kr 4388,50 med forfall 20.09.2025.  
Denne fakturaen gjeld for juli, august og september.

Alle fritidsbustader i Nissedal kommune som er knytta til kommunalt vatn og/eller avløp skal ha montert vassmålar.

Nissedal kommune har ikkje fått tilbakemelding om at det er monteret vassmålar.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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: Kveldsmyrane 41  
3854 NISSEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ørjan MathisenTelefon: 458 94 972  
E-post: orjan.mathisen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre