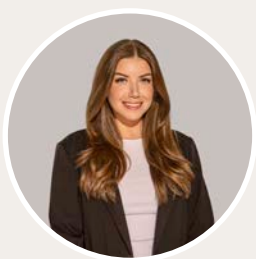




aktiv.

Mjåvassvegen 118, 3855 TREUNGEN

**En tradisjonell og fin hytte med 7
sengeplasser rett ved Mjåvatn.
Nydelige uteområder med
grillhytte. Kano medfølger.**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-

Omkostn.: Kr 57 600,-

Total ink omk.: Kr 2 307 600,-

Selger: Line knudsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1977

BRA-i/BRA Total 66/79 kvm

Tomtstr.: 1004.4 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 529

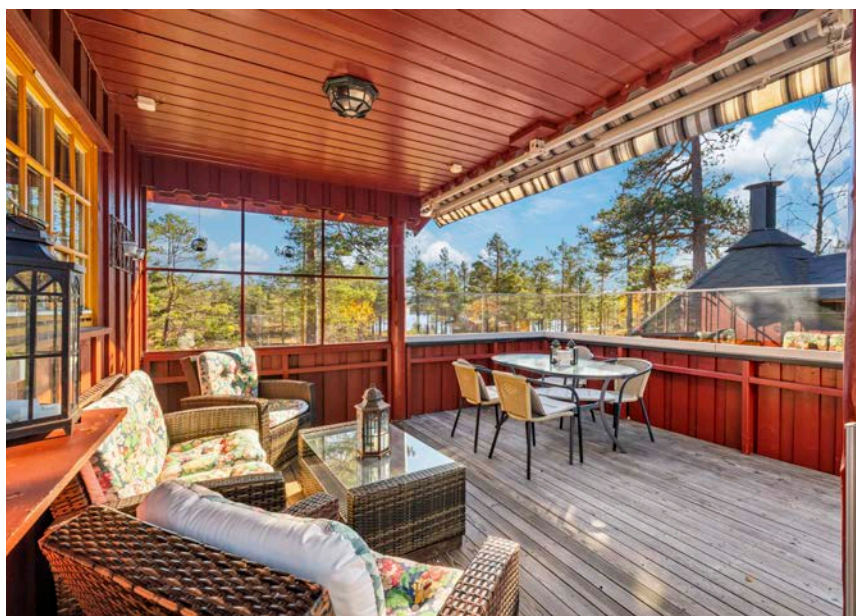
Oppdragsnr.: 1317250123

Velkommen til Mjåvassvegen 118

En tradisjonell helårshytte beliggende rett ved Mjåvatn. Hytta er godt vedlikeholdt og har en enkel utforming med gode fasiliteter og praktiske løsninger. Her kan hele familien hygge seg sommer som vinter i skjermede naturomgivelser. Hytta ligger fint til og har utsiktsforhold til vannet, samt umiddelbar nærhet til både ski- og turløyper rett utenfor døren. Bilen kan parkeres rett ved hytta på egen parkeringsplass.

Området ligger kun en kort kjøretur fra Gautefall skisenter som tilbyr alpinbakker, snowboardpark og milevis med preparerte langrennsløyper som slynger seg gjennom vakre fjellområder. Det er ca. 10 minutter til Treungen, og til Drangedal sentrum er det ca. 35 minutter.

Hytte inneholder: Gang/entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue. Møbler og inventar medfølger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	43
Nabolagsprofil	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	63
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 61 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang/entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m² Terrasse.

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Utebod.

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Grillhytte.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

1,74-2,17m på bad, 2,21m på ett soverom og gang/entré, 2,2m i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1004.4 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta står på en romslig og naturskjønn selveiet tomt rett ved Mjåvatn. Her ligger man fint til på lett skrånet tomt, pent opparbeidet med sittegrupper og naturlige omgivelser. Det er gruslagt vei og sti som adkomst til hytta.

Beliggenhet

Mjåvassvegen 118 har en nydelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Hytta ligger et steinkast unna Mjåvatn som ligger idyllisk til i hjertet av Gautefallområdet i Nissedal, omgitt av skog, vann og nydelige fjellformasjoner. Her tilbyr området deg alt du trenger for et aktivt og innholdsrikt friluftsliv året rundt.

Området ligger kun en kort kjøretur fra Gautefall skisenter, et av Telemarks mest populære vinterdestinasjoner som tilbyr alpinbakker, snowboardpark og milevis med preparerte langrennsløyper som slynger seg gjennom vakre fjellområder. Om sommeren forvandles området til et eldorado for turgåere, syklistene og padlere, med merkede stier og storslagen natur rett utenfor døren.

Rundt Mjåvatn finner du en rekke flotte turmuligheter - alt fra lette familieturer til mer krevende terreng som gir panoramautsikt over Nissedal og nabokommunene. Populære mål i nærheten er Fjellvåken, Reisjåknuten og Heitfjell som byr på både utsikt og vakre omgivelser.

Selve Mjåvatn er et krystallklart fjellvann med flotte bademuligheter på varme sommerdager. Her kan du ta en frisk dukkert etter fjelltur, eller man kan fiske både fra land og med kano eller båt(krever fiskekort).

Det er ca. 10 minutter til Treungen med butikker, kafé, bank og lignende. I Treungen ligger også Telemarks nest største innsjø, Nisser, som har mange fine sandstrender. I nærheten finner man også Jettegrytene, som er et slags naturlig badeland bestående av glattslipte fjell. Her finnes fosser og kulper, sklier og basseng, og er en flott opplevelse.

Til Drangedal sentrum er det ca. 35 minutter, og her finner man dagligvareforretning, vinmonopol osv. Gautefallheia ligger i overkant av 1 time i fra Grenland og Langesund, og ca. 2 timer fra Kristiansand.

Adkomst

Kjører man fra Gautefall hotell tar man inn til venstre på Mjåvassvegen hvor man først møter en felles parkeringsplass og så en bom. Etter bommen følger man veien helt til man ser hytta rett frem

Se kartskisse på finn.no eller kontakt megler for kjørebekräftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Fritidsboligen står på støpte lettklinkerblokker med stubbeloft.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Grillhytte står med bjelkelag mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende kledning. Rundt tak, tekket med takshingel.

Grillhytta fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller tegn til svekkelser med behov for tiltak.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen fremstår som enkel og i samsvar med forventet tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige feil eller mangler som krever umiddelbare tiltak. Ytterligere observasjoner og anbefalte undersøkelser er nærmere beskrevet i rapporten.

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble fremlagt originale plantegninger av fritidsboligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom wc-rom og bod er revet for utvidet bad, samt det er bygd tilbygg for utvidelse av ett soverom. Bruksendringene er søknadspliktig til kommunen.

Kjøkken er flyttet til eldre soverom, samt vaskerom er fjernet. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige

endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befarings og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Videre informeres det om at kjøper overtar ansvar for bruksendringer som er søknadspliktig og overtar risiko for konsekvenser av manglende dokumentasjon.

Det ble foretatt fuktmåling i stubbeloft, hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier (15.8 vekt% i trefuktighet). Det bemerkes at dette anses som tørt, hvor påvist fukt starter på 17 vekt%.

Det er etablert loft i fritidsboligen, men dette ble ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Uten innvendig kontroll er det usikkerhet knyttet til tilstanden på takkonstruksjon og eventuelle tegn til fukt eller skader. Det anbefales å etablere adkomst i form av loftsluke, for å muliggjøre inspeksjon og kontroll av bygningsdelene.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Opplegg til utestikkontakt.
- Lys på soverom.
- Feilsøke jordfeil, frakoblet installasjon på terrasse.

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknad: Utkast fra nedløp under bygning.

Konsekvens: Fare for fuktoppsug og frostspreng på søyler og bærende konstruksjon.

Tiltak: Etabler utkast som leder vann bort fra konstruksjonen.

1.3 Terrengforhold

Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktbelastning på konstruksjon, risiko for skader og redusert levetid.

Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

2.1 Yttervegger

Merknad: Ikke tilstrekkelig lufting, ubehandlet endeved, for lav avstand til terreng og slitasje.

Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak, råtedannelse og redusert levetid på kledningen.

Tiltak: Etabler tilstrekkelig lufting, behandle endeved og juster høyde mot terreng.

3.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Omramming på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk og vinduene på bad med noe slitasje.

Konsekvens: Fuktoppsug og råteskader i treverk, samt redusert funksjon og tetthet på

baderomsvindu.

Tiltak: Etabler 6mm avstand mot beslag, utbedre skadet treverk og skift ut vinduer på bad.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknad: Slitasje og avskalling på deler av taket, samt manglende snøfangere.

Konsekvens: Redusert beskyttelse mot fukt og risiko for korrosjon, samt fare for snø- og isras.

Tiltak: Utfør lokal utbedring/overflatebehandling og monter snøfangere på utsatte områder.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Slitasje på terrassebord flere steder, samt ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde ved inngangsparti.

Konsekvens: Redusert sikkerhet og behov for vedlikehold for å forhindre videre forvitring.

Tiltak: Overflatebehandle terrassebord og øk rekkverkshøyden ved inngangsparti til forskriftsmessig

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Slitasje på innredning.

Konsekvens: Estetisk svekkelse over tid, men ingen funksjonelle mangler.

Tiltak: Utfør jevnlig vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

10.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasje.

Tiltak: Etabler lekkasjesikring og følg med på alder/tilstand.

TG3:

7.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Manglende fall og sluk.

Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader.

Tiltak: Etabler nødvendig fall mot sluk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Manglende membran, sluk og avløp.

Konsekvens: Risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk som våtrom.

Tiltak: Etabler tettesjikt og forsvarlig avløpsløsning før rommet brukes som våtrom.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring

Oppsummering av selgers svar i egenerklæringsskjema:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fra tidligere vet jeg ikke hvem som la inn elektrisitet, men etter jeg overtok

i 2012 er det brukt Vrådal elektro på noen nye punkter på hovedsoverom og ute foran inngang.

Arbeid utført av: Vrådal elektro.

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

Beskrivelse: Ble foretatt el-kontroll i 2024.

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

Beskrivelse: Peisen ute er murt opp privat.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Min bror er faglært, men ikke tilknyttet firma. Ble byttet vinduer for en del år siden og nytt terrassegulv ble lagt. Dette var før jeg overtok hytten.

Arbeid utført av: Ingen navn

Se selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgave for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta går over et plan og inneholder: Gang/entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Uteboder tilknyttet hytte samt en frittstående grillhytte.

Standard

En tradisjonell og fin helårshytte beliggende rett ved Mjåvatn. Hytta er godt vedlikeholdt og har en tradisjonell utforming med enkle fasiliteter og gode løsninger. Her kan hele familien hygge seg sommer som vinter i skjermede naturomgivelser. Hytta ligger fint til og har utsiktsforhold til vannet, samt umiddelbar nærhet til både ski- og turløyper rett utenfor døren. Bilen kan parkeres rett ved hytta på egen parkeringsplass.

Innvendig har hytta deilig furugulv og trepanel på vegger og i himling. Det er delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir rom for flere mennesker. I stue er det god plass til møblering. I midten av rommet står en lukket peisovn for kos og hygge, i tillegg til panelovner i stue/kjøkken. Stue har utgang til deilige sør-vestvendte uteområder.

Kjøkken har en enkel innredning av furu med vask og blantebatteri hvor vann føres inn via pumpe. I tillegg har kjøkken kjøleskap m/frys og komfyr som medfølger. Vann fra vask føres ut under hytte som gråvann.

Bad med furugulv og panel på vegger inneholder innredning med vask og speil, dusjkabinett samt formullingstolett med kammer for avfall. Gråvann fra vask og dusjkabinett går ut i rør under hytte. På bad står det en trykkpumpe som pumper vann inn til hytte, samt en varmtvannstank i skap på ca. 30 liter. Badet fremstår uten fungerende membran eller sluk, og bygget har ikke innlagt avløp. Det er derfor nødvendig å etablere tilstrekkelig tettesjikt og dreneringsløsning dersom rommet skal

benyttes som et fullverdig våtrom. Rommet er ikke tilkoblet kommunalt vann- og avløp.

Hytta har 3 soverom idag med furugulv og panel på vegger. Hovedsoverom har fastmontert skapløsning rundt seng samt frittstående skap som medfølger. Soverom 2 har køyeseng med 3 sengeplasser, og soverom 3 har køyeseng med 2 sengeplasser.

Fra vindfang er det tilgang til en praktisk bod med god lagringsplass. På andre siden av vindfang er det tilkomst til bod samt en bod(tidligere utedo) fra baksiden.

Ved uteområder er det en meget romslig terrasse med gode fasiliteter for utemøblement og hygge for familien. Ved hovedplass er det montert en markise for solfylte dager. I tillegg er det bygget inn en åpen peis for kos og matlaging.

Ved siden av hytte er det satt opp en grillhytte på 10 kvm med 10 sitteplasser der man kan grille og nyte gode samtaler både på sommer- og vinterstid.

Med hytte medfølger det en kano som ligger nede langs vannet ved Mjåsvatn.

Beskrivelse av overflater:

GULV:

Tregulv i alle rom.

VEGGER:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

TAK/HIMLING:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

Innbo og løsøre

Ved salg av hytte følger utvendig og innvendig møblering med. Grill på terrasse medfølger ikke.

Eier vil ta med seg personlige gjenstander før overtagelse. Kjøper aksepterer at møbler medfølger samt inventar og løsøre som blir etterlatt ved overtagelse. Dette gjelder både innvendig og utvendig inventar.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Bilen kan parkeres på egen parkeringsplass rett ved hytta, eller på romslig grusbelagt parkeringsplass rett nedenfor hytta.

Ifølge servitutt fra 26.08.2013 står det følgende:

Kjøper har veirett fra riksveien frem til eksisterende parkeringsplass, der det er vederlagsfri parkering.

Kjøper har rett til opparbeidelse og bruk av bilvei, fra eksisterende parkeringsplass og frem til hyttetomt iht. tomtefordelingen datert 22.10.2012. Kjøper har rett til plass for robåt.

Solforhold

Det er gode solforhold fra morgen til kveld da hytte ligger høyt og fritt på delvis strak tomt. Morgensolen kan nytes på fremsiden av hytte, mens dag- og kveldssolen kan nytes på baksiden hvor det er lagt en ca. 43 kvm sørvest-vendt terrasse.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

8875615

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)
- Sørø taksering
- A7 media(fotografering)

Energi

Oppvarming

Hytta har vedovn i stue, samt panelovner på kjøkken, 2 soverom og bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 3 744

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for denne eiendommen inkluderer eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Eiendommen er ikke tilknyttet vann- og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 1 365

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 383 500

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Det betales en årlig avgift til hytteforening på kr. 5 700,-. Denne kan variere, ut ifra foreningens økonomi. Dette dekker brøyting/strøing, forsikring og strøm til vannpumpene(3 pumper totalt), løypelaget, Norges hytteforbund og andre variable kostnader som dukker opp.

Det vil mulig komme en ekstra kostnad på ca. 6 000,- for etablering av elektrisk bom. Avtale om elektrisk bom med grunneier er enda ikke avklart.

Grunneier har ansvar for sommervedlikehold av vei opp til den store parkeringsplassen, som pr. idag er på kr. 545,-.

Det kan komme ekstra kostnader tilknyttet vedlikehold av vei (vedlikehold av de private

veiene fra parkering og inn til hytte).

Årlig velavgift

Kr 5 700

Velforening

Mjåvatn Hytteforening

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Mjåvatn Hytteforening

Organisasjonsnummer

932159953

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 529 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

2012/767978-2/200 18.09.2012 BRUKSRETT

Rettighetshaver: GJELSÅS SOLVEIG OLEA

FØDT: 24.05.1946

Overført fra: KNR: 0830 GNR: 38 BNR: 2 FNR: 23 m.fl.

Kommentar: Bruksrett mellom selger og et familiemedlem som ble opprettet ved kjøp av eiendommen. Bruksretten sendes for sletting til kartverket før en eventuell overtagelse.

Rettigheter:

2013/709324-4/200 26.08.2013 BESTEMMELSE OM PARKERING (Servitutt ligger som vedlegg i salgsoppgave)

Rettighet hefter i: KNR: 4030 GNR: 38 BNR: 2

2013/709324-6/200 26.08.2013 BESTEMMELSE OM VEG (Servitutt ligger som vedlegg i salgsoppgave)

Rettighet hefter i: KNR: 4030 GNR: 38 BNR: 2

Rettet jf tinglysingsloven § 18 i mha vedtak av

26.11.2013 v/KBE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse ifølge Nissedal kommune. Ifølge kommunen finner de bare vedtak tilknyttet eiendommen. Det foreligger godkjente originale byggetegninger av hytta. Det er i etterkant av de originale byggetegningene endret på planløsning innvendig, og det er bygget tilbygg for utvidelse av ett soverom. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadsppliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Privat vei inn til hytteområdet.

Brøyting: Foreningen har ansvar for brøyting og strøing om vinteren. Det meste av felleskostnader går til dette.

Veien frem til parkering eies av grunneier og grunneier har ansvar for sommervedlikehold, mens veien fra parkering og inn til alle hyttene ble etablert for noen år siden og vedlikeholdes i sin helhet av hytteforeningen. Brøyteansvarlig brøyter alt, og hver hytteeier avtaler også privat brøyting til sine stikkveier.

Kommentar fra selger: Brøyter er svært pålitelig, og stiller raskt opp dersom vi trenger noe.

Eiendommen er ikke tilkoblet kommunalt vann- og avløp. Det benyttes idag vann via vannpumpe. Den ene vannpumpen står på denne eiendommen. Strøm til denne går på selgers strømmåler (egen måler, men samme faktura som privat). De 3 hyttene som har pumpene knyttet til vår hytte melder inn forbruk og utlegg til denne per 31/12, og bruker å trekke fra dette på årsavgiften. I 2024 var strømmen på den pumpen kr. 1116,-ifølge selger.

Det ligger inne i kommuneplanen for Nissedal kommune at det ønskes at alle hytter

skal koble seg på kommunalt vann- og avløpsnett på sikt. Man kan derfor ikke utelukke at det vil komme et pålegg om krav til å koble seg på kommunalt nett i fremtiden iht. plan- og bygningsloven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Se vedlagt kommuneplankart i salgsoppgave.

For mer informasjon kan kommuneplanen i sin helhet fås ved henvendelse hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 600 (Omkostninger totalt)

73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 323 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 326 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger pr. stk (første visning gratis) deretter kr. 3 500,- pr visning.
7 000 Fotograf inkl foto, kjøring, dronebilder, so-me video til facebook/ finn.no og
plantegninger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 700

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

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

06.11.2025







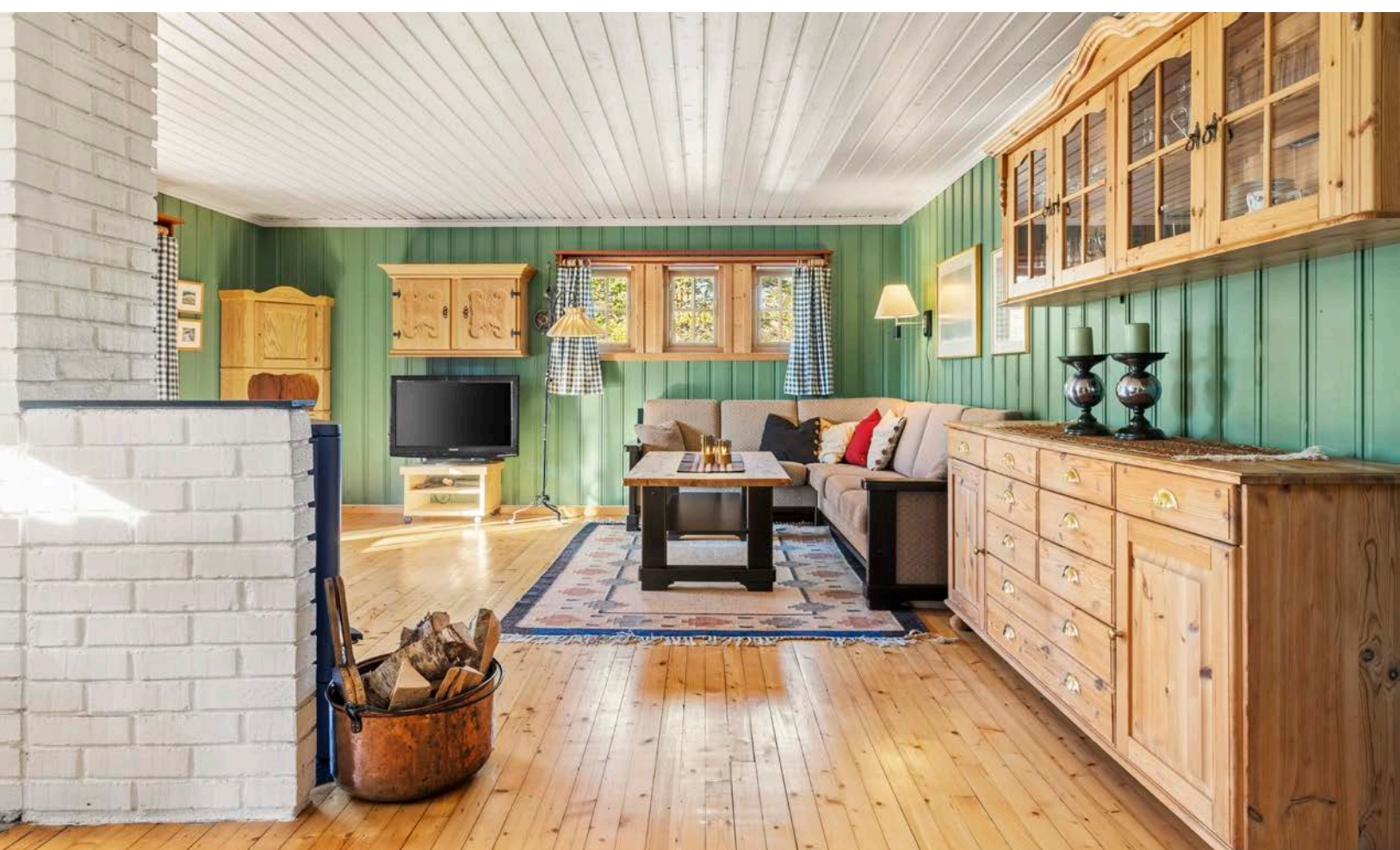






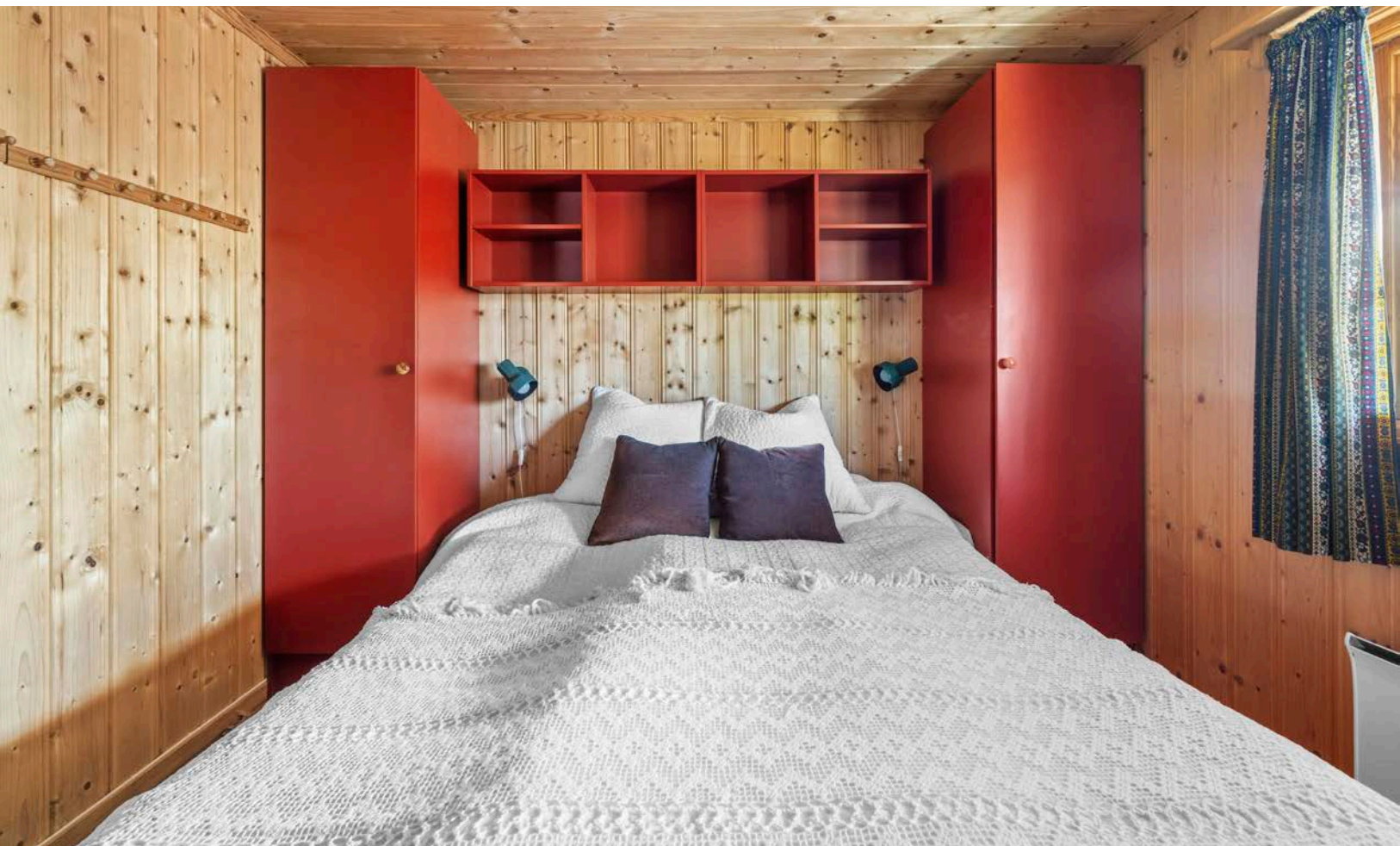


















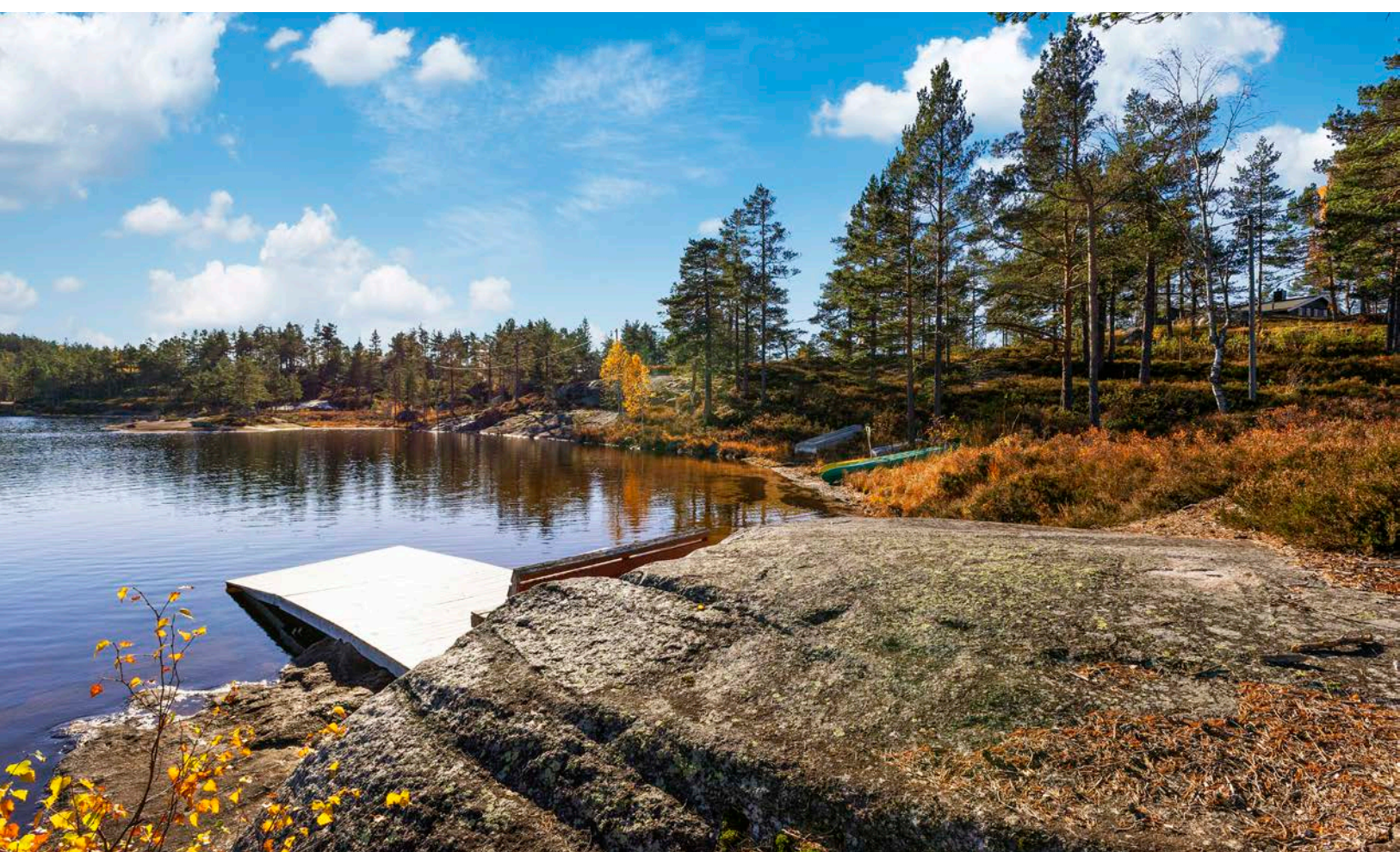


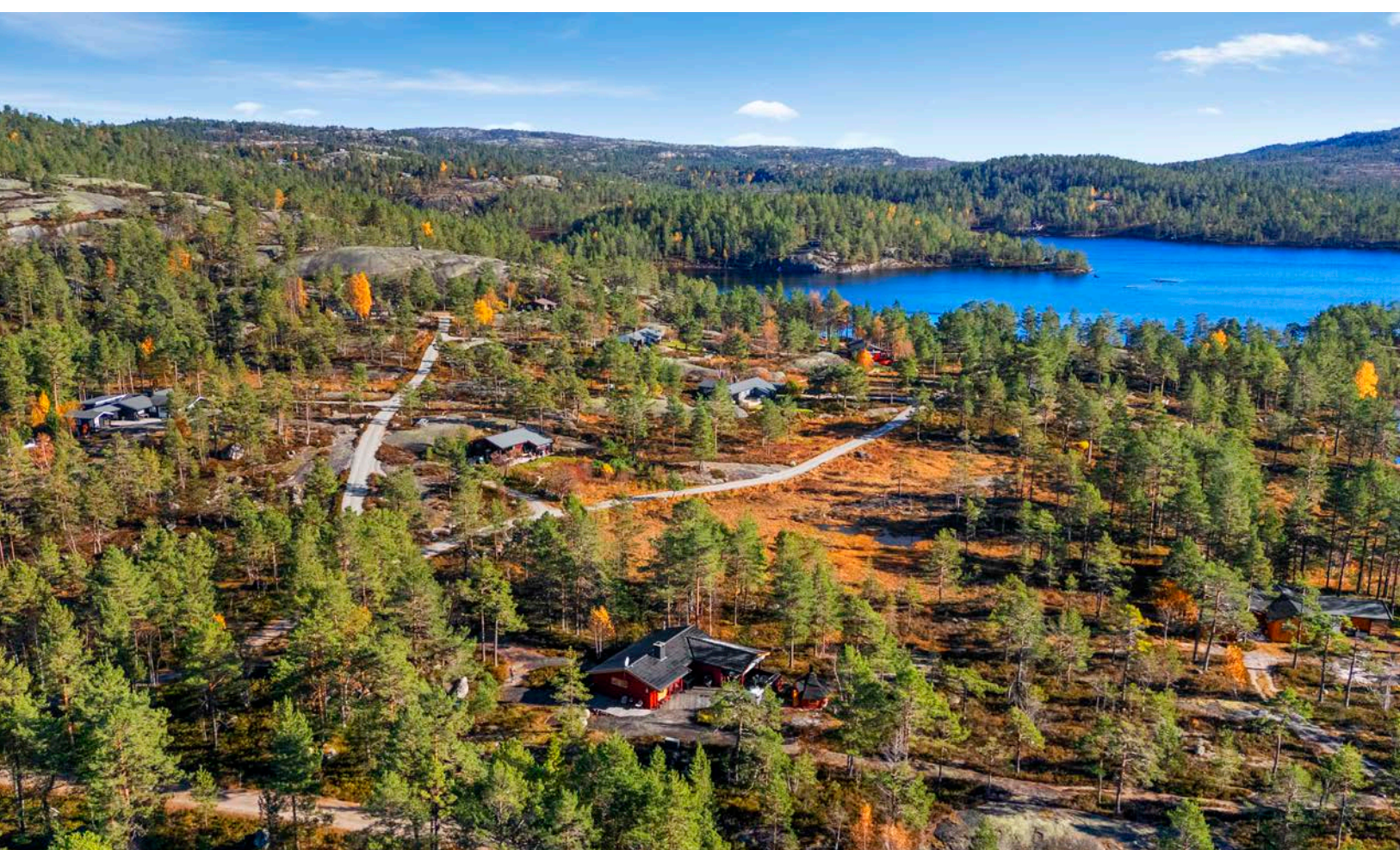














Plantegning



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

Nabolagsprofil

Mjåvassvegen 118

Høyde over havet

454 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 45 min	🚗
🚗 Rosskjenn Linje 602	16 min	🚶 1.5 km
🚗 Bjønntjenn Linje 602	3 min	🚗 2.4 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 13 min	🚗
Skien	1 t 17 min	🚗
Arendal	1 t 27 min	🚗
Oslo	2 t 55 min	🚗

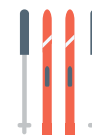
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Gautefall Ski Lodge	5 min	🚗
🚗 Kople Gautefall Skisenter	5 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 156 m
- 57 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

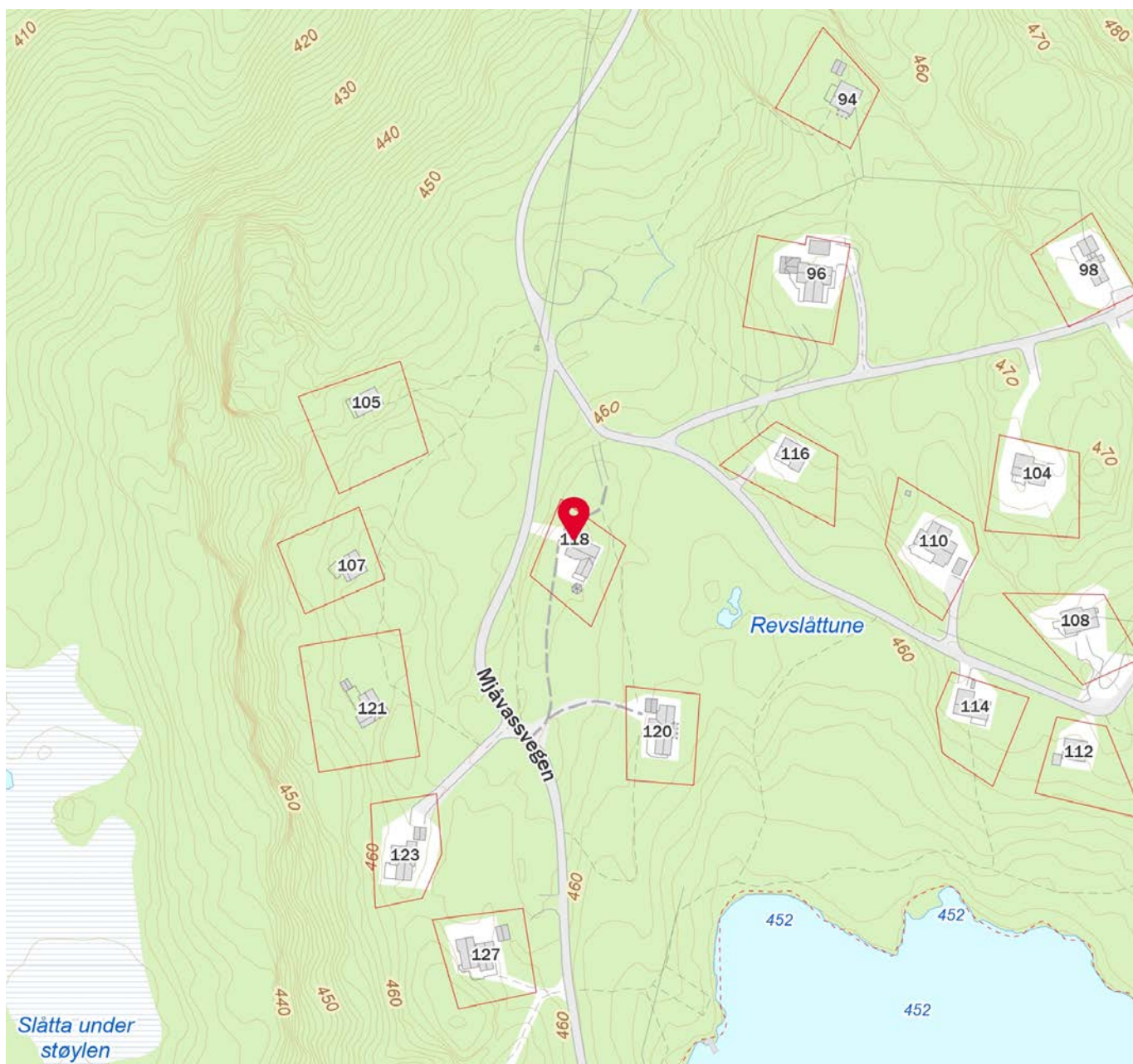
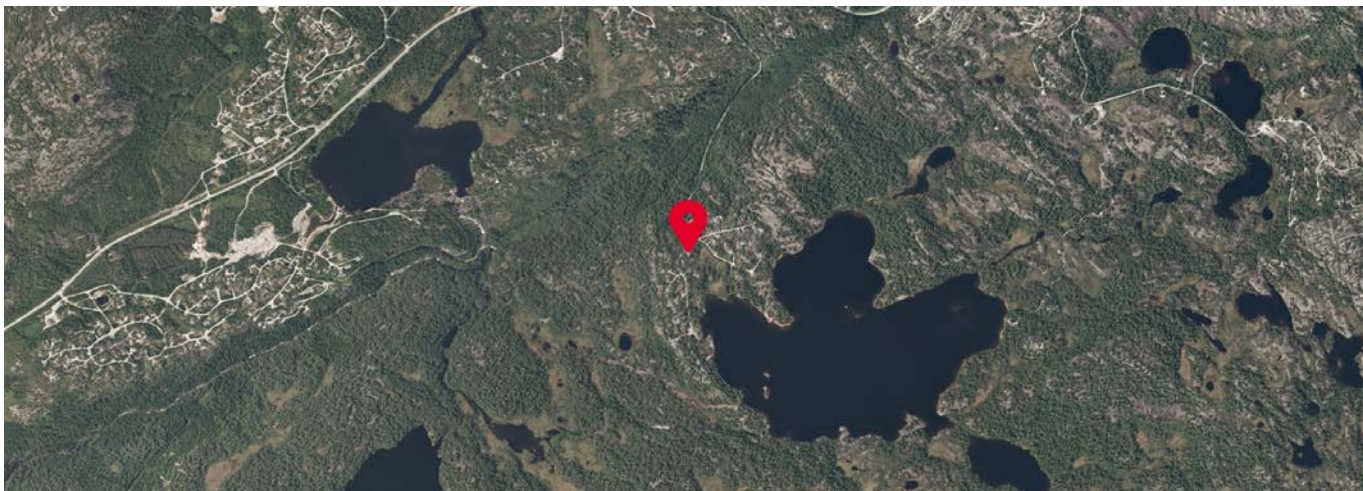
Ski Logde Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Akebakke	5 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	19 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	23 min	🚗

Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	9 min	🚗 9.7 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	10 min	🚗 11.1 km

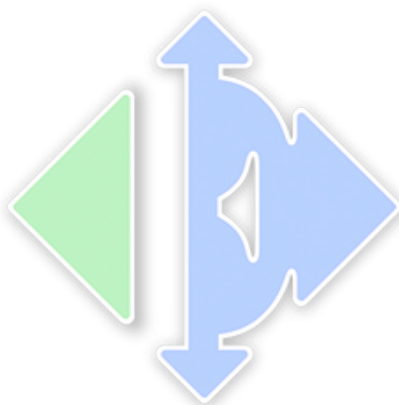
Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	10 min	🚗 11.1 km
Spar Treungen Post i butikk	10 min	🚗 11.2 km



Vedlegg

Fritidsbolig
Mjåvassvegen 118
3855 Treungen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 27/10/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 529
Hjemmelshaver:	Line knudsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1004 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	3744,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.10.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med sittegrupper og naturlige omgivelser. Gruslagt vei og sti som adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte lettklinkerblokker med stubbeloft.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som enkel og i samsvar med forventet tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige feil eller mangler som krever umiddelbare tiltak. Ytterligere observasjoner og anbefalte undersøkelser er nærmere beskrevet i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Panelovn på kjøkken, to soverom og bad.

ROMHØYDE:

1,74-2,17m på bad, 2,21m på ett soverom og gang/entré, 2,2m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Opplegg til utestikkontakt.
- Lys på soverom.
- Feilsøke jordfeil, frakoblet installasjon på terrasse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Tregulv i alle rom.

VEGGER:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

TAK/HIMLING:

Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	66 m2			61 m2	66 m2	
Utebod		3 m2				3 m2
Grillhytte		10 m2				10 m2
SUM BYGNING	66 m2	13 m2		61 m2	66 m2	13 m2
SUM BRA	79 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Grillhytte og utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående grillhytte på 10 m2.

Grillhytta står med bjelkelag mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende kledning. Rundt tak, tekket med takshingel.

Grillhytta fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller tegn til svekkelser med behov for tiltak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fritidsboligen er fundamentert på støpte søyler av lettklinkerblokker. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller skader på søylene ved befaring. Ett av nedløpene har imidlertid utkast under bygningen, noe som kan medføre fuktoppsug og risiko for frostspreng på søylene og bærende elementer vinterstid. Det bør etableres drenerør for å lede vannet bort fra konstruksjonen for å hindre fuktskader.

Det ble foretatt fuktmåling i stubbeloft, hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier (15.8 vekt% i trefuktighet). Det bemerkes at dette anses som tørt, hvor påvist fukt starter på 17 vekt%.

TG2 vurderes grunnet nedløp som forårsaker høyt fukttrykk på bærende konstruksjoner.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad vekk fra bygget. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjelheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Den fremstår i normalt god stand ut fra alder, men det ble avdekket mangelfull lufting i underkant av kledningen, ubehandlet endeverd, for liten avstand til terreng på deler av bygget samt enkelte solsprekker og slitasje. Dette kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktopptak og råtedannelse. Det anbefales overflatebehandling, forbedret lufting og økt klaring mot terreng der dette er mulig.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting, ubehandlet endeverd, for lav avstand til terreng og slitasje.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i ukjent, 2001 og 2007.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre på bad, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det ble imidlertid registrert at omrammingen på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk, noe som har ført til fuktoppsug samt fukt- og råteskader i treverket. Det anbefales å etablere en klaring på minimum 6mm mellom omramming og beslag. Videre fremstår vinduene på bad med noe slitasje og bør påregnes utskiftning for å sikre funksjon og isolasjonsevne.

Ytterdør av tre, trolig fra byggeår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2007.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet omramming på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk og vinduene på bad med noe slitasje.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjon, visuelt vurdert fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det bemerkes at loftet ikke har tilstrekkelig tilkomst, og takets tilstand er derfor ikke nærmere kontrollert fra innsiden. Dette medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller lekkasjer. Det bør etableres adkomst og foreta en nærmere kontroll fra loft.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med aluminiumsplater og fremstår i forventet stand ut fra alder. Det ble registrert slitasje og avskalling på deler av taket, trolig som følge av soloppvarming og bevegelser i platene over tid. Videre mangler taket tilstrekkelige snøfangere på områder hvor personer og dyr kan ferdes, noe som innebærer risiko for snø- og isras. Det bør påregnes utbedring eller utskiftning av aluminiumsplatene, samt montering av snøfangere for å ivareta sikkerheten.

TG2 vurderes grunnet slitasje og avskalling på deler av taket, samt manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er etablert loft i fritidsboligen, men dette ble ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Uten innvendig kontroll er det usikkerhet knyttet til tilstanden på takkonstruksjon og eventuelle tegn til fukt eller skader. Det anbefales å etablere adkomst i form av loftsluke, for å muliggjøre inspeksjon og kontroll av bygningsdelene.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvendt terrasse på 14 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene, men rekkverkshøyden vurderes som tilfredsstillende. Terrassebordene bør påregnes vedlikehold.

Sørvestvendt terrasse på 43 m² med utgang fra stue, samt overbygd del på 9 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre og glass. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene her også.

Terrassebordene bør påregnes vedlikehold.

Rekkverkshøyden på 1,42 m er innenfor krav etter gjeldende forskrifter.

Inngangsparti på 4 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Her ble det avdekket for lav rekkverkshøyde, noe som utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk. Det anbefales å øke høyden i tråd med forskriftskrav.

TG2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord flere steder, samt ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde ved inngangsparti.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Behandlet trepanel på vegger og i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes noe slitasje på innredning. Slitasjen som er registrert på innredningen vurderes som bruksslitasje samt grunnet alder.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Trepanel på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. Grunnet ukjent alder på badet blir gjeldende forskrift tatt i bruk. Overflatene for øvrig fremstår i forventet stand uten synlige skader. Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulv og det må etableres sluk for å sikre riktig vannavrenning.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv samt manglende sluk.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.1.3.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet fremstår uten fungerende membran eller sluk, og bygget har ikke innlagt avløp. Det er derfor nødvendig å etablere tilstrekkelig tettesjikt og dreneringsløsning dersom rommet skal benyttes som våtrom. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg til våtsonen, da vannrør ikke er etablert i fritidsboligen. Overflatesøk og fuktsøk i treverk viste ikke forhøyede verdier.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt, samt manglende sluk.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.1.2.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av tre og behandlet trepanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår som enkel, men i god stand uten feil, mekaniske skader eller mangler av betydning. Det registreres at vannrør er lagt opp fra pumpe på badet, noe som tilsier av funksjonstest ikke ble utført.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert tilknytning til offentlig eller privat vann- og avløpsnett ved fritidsboligen, og dette er derfor ikke vurdert. Det bemerkes at fritidsboligen benytter en vannpumpe som er funksjonell og fungerer som forutsatt.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 30 liter, plassert i skap på bad uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan medføre store vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør etableres lekkasjesikring under bereder.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på begge bad.

Tilluft til fritidsboligen via ventiler i vegger og vinduer.

Merknader: Fritidsboliger med én boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 5 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble foretatt El-tilsyn i 2024, hvor det ble registrert enkelte avvik. Disse avvikene har ikke blitt utbedret, men skal, i følge hjemmelshaver, utbedres før salg.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fukthold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt originale plantegninger av fritidsboligen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom wc-rom og bod er revet for utvidet bad, samt det er bygd tilbygg for utvidelse av ett soverom. Bruksendringene er søknadspliktig til kommunen. Kjøkken er flyttet til eldre soverom, samt vaskerom er fjernet. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Utkast fra nedløp under bygning. Konsekvens: Fare for fuktoppsug og frostspreng på søyler og bærende konstruksjon. Tiltak: Etabler utkast som leder vann bort fra konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på konstruksjon, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Ikke tilstrekkelig lufting, ubehandlet endeved, for lav avstand til terreng og slitasje. Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak, råtedannelse og redusert levetid på kledningen. Tiltak: Etabler tilstrekkelig lufting, behandle endeved og juster høyde mot terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Omramming på enkelte vinduer ligger for tett mot beslag/blikk og vinduene på bad med noe slitasje. Konsekvens: Fuktoppsug og råteskader i treverk, samt redusert funksjon og tetthet på baderomsvindu. Tiltak: Etabler 6mm avstand mot beslag, utbedre skadet treverk og skift ut vinduer på bad.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Slitasje og avskalling på deler av taket, samt manglende snøfangere. Konsekvens: Redusert beskyttelse mot fukt og risiko for korrosjon, samt fare for snø- og isras. Tiltak: Utfør lokal utbedring/overflatebehandling og monter snøfangere på utsatte områder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Slitasje på terrassebord flere steder, samt ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde ved inngangsparti. Konsekvens: Redusert sikkerhet og behov for vedlikehold for å forhindre videre forvitring. Tiltak: Overflatebehandle terrassebord og øk rekkverkshøyden ved inngangsparti til forskriftsmessig
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på innredning. Konsekvens: Estetisk svekkelse over tid, men ingen funksjonelle mangler. Tiltak: Utfør jevnlig vedlikehold og overflatebehandling ved behov.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Ikke tilstrekkelig lekkasjesikring. Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasje. Tiltak: Etabler lekkasjesikring og følg med på alder/tilstand.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall og sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Etabler nødvendig fall mot sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Manglende membran, sluk og avløp. Konsekvens: Risiko for fuktskader dersom rommet tas i bruk som våtrom. Tiltak: Etabler tettesjikt og forsvarlig avløpsløsning før rommet brukes som våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250123	
Selger 1 navn	
Line knudsen	
Gateadresse	
Mjåvassvegen 118	
Poststed	Postnr
TREUNGEN	3855
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	8875615

Document reference: 1317250123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra tidligere vet jeg ikke hvem som la inn elektrisitet, men etter jeg overtok i 2012 er det brukt Vrådal elektro på noen nye punkter på hovedsoverom og ute foran inngang.

Arbeid utført av

Vrådal elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt el-kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Peisen ute er murt opp privat

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Min bror er faglært, men ikke tilknyttet firma. Ble byttet vinduer for en del år siden og nytt terrassegulv ble lagt. Dette var før jeg overtok hytten.

Arbeid utført av

Ingen navn

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250123

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Knudsen	bae576dbdb9886f595301 358a54967499d5e89ad	22.10.2025 19:43:08 UTC	Signer authenticated by One time code

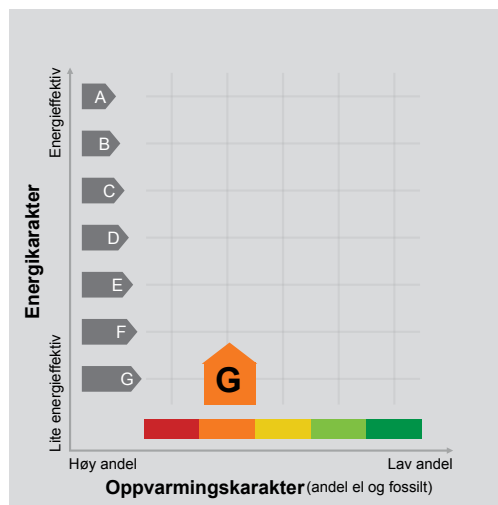
Document reference: 1317250123

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

ENERGIATTEST



Adresse	Mjåvassvegen 118
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	529
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166265215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185051
Dato	29.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Line Knudsen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 709324 Tinglyst: 26.08.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Korten 6		
Postnr. 3125	Poststed Tønsberg	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 030871	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	38	529			
0830	Nissedal					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus- kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
kr 125.000.-		
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	
160560	Nicolai Vrål Homme	

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	☒ Ja ☐ Nei	
030871	Line Knudsen	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Rettigheter på g.nr. 38, b.nr 2 i følge kjøpsavtale av 22.12.2012
Kjøper har veirett fra riksveien frem til eksisterende parkeringsplass, der det er vederlagsfri parkering.
Kjøper har rett til opparbeidelse og bruk av bilvei, fra eksisterende parkeringsplass og frem til hytteomt, iht. tomteplan datert 22.10.2012. Kjøper har rett til rett til båt plass for robåt. Vedlegg: 1

Dato 2/6/2013	Utstederens underskrift <i>Nicolai Vrål Homme</i>
------------------	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Avtaler i følge kjøpsavtale av 22.12.2012	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. 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 reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
21/6 2013	Heimdal
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Nicolai Vrål Homme	Nicolai Vrål Homme
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anne Marie Setane	Anne Marie Setane
Adresse	
Løvveien 7 1890 Rakkestad	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Paul Willy Setane	Paul Willy Setane
Adresse	
Haugsjåsund 3855 Treungen	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
21/6 2013	Nicolai Vrål Homme

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
21/6 2013	Nicolaï Ural Homme	
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3



Vedlegg 1 (punkt 6)

Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer festekontrakten slettet. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten, med unntak av de rettigheter som er oppført i dette punkt i skjøtet.

Jeg erklærer at en slettelse av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

Heimdal 21.06.2013

Grunneier

Nicolai Vrål Homme

Nicolai Vrål Homme

Festerettshaver

Line Knudsen 030871- [REDACTED]

Kopie
Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Din Boligadvokat AS		Plas  Doknr: 767978 Tinglyst: 18.09.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Adresse Storgaten 36				
Postnr. 3126	Poststed Tønsberg			
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 992007958				Ref.nr.
992007958				

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 0830	Kommunenavn Nissedal	Gnr. 38	Bnr. 2	Festenr. 23	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
--------------------	-------------------------	------------	-----------	----------------	-------------	---------------------

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel 92
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

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

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

2. Kjøpesum

kr 600.000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
------------	--

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
 kr 810.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 240546	Navn Solveig Olea Gjelsås	Ideell andel 1/1
--	------------------------------	---------------------

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 030871	Navn Line Knudsen	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
--	----------------------	---	---------------------

6. Særskilte avtaler
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
selger betinger seg 4 ukers bruksrett for sin levetid.

Dato 25.06.2012	Ustederens underskrift <i>v Solveig Gjelsås</i>
--------------------	--

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave
Skjøte
Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁸⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato
Tønsberg

Sted
26.6.2012

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver
Line Knudsen

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁸⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato
26.06.2012

Sted
Tønsberg

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Solveig Olea Gjelsås



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

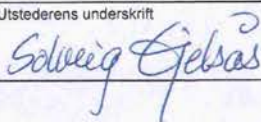
Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato Utstederens underskrift

30042012

GA-5400 B



Skjøte

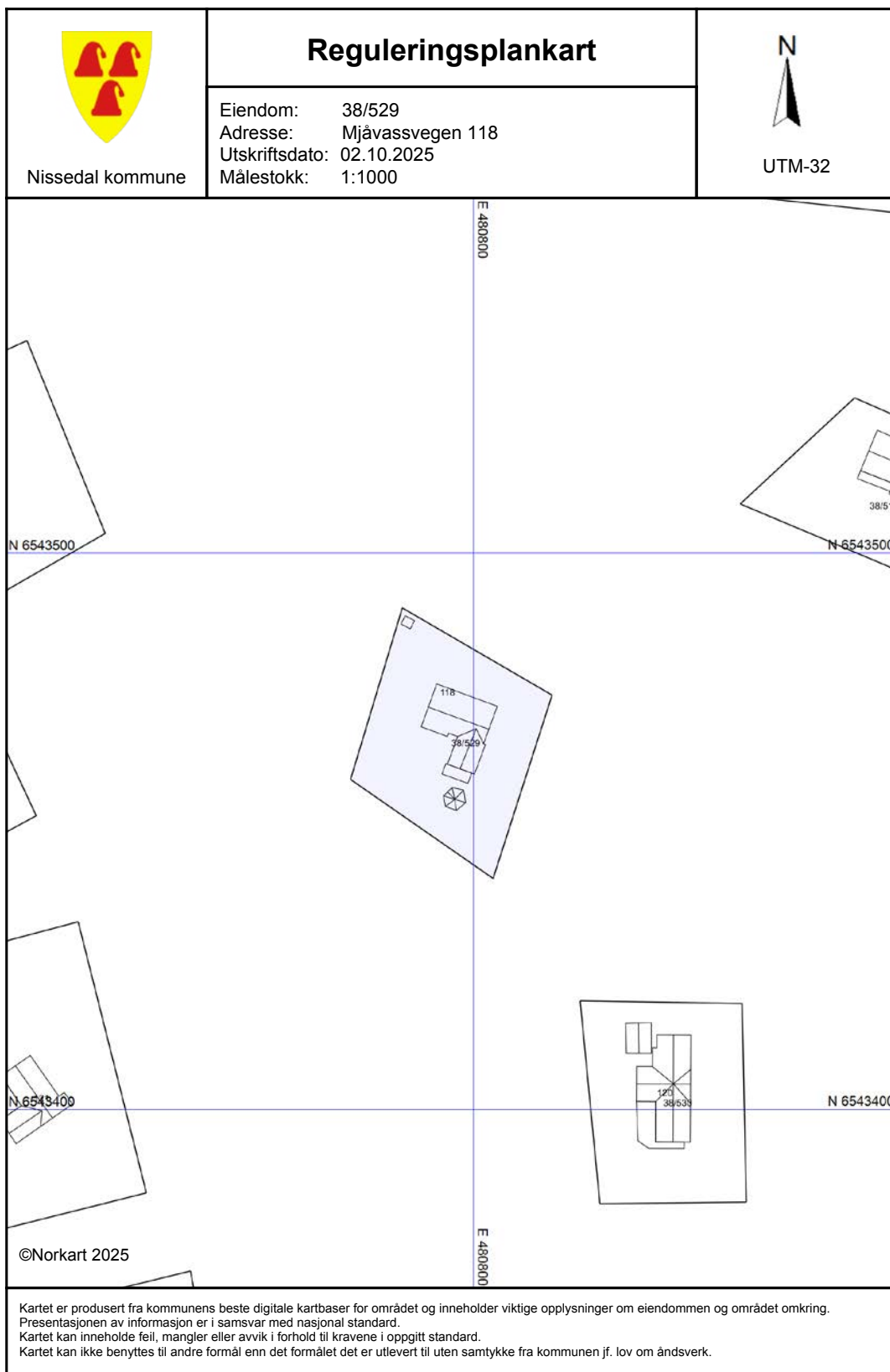
Side 2 av 3

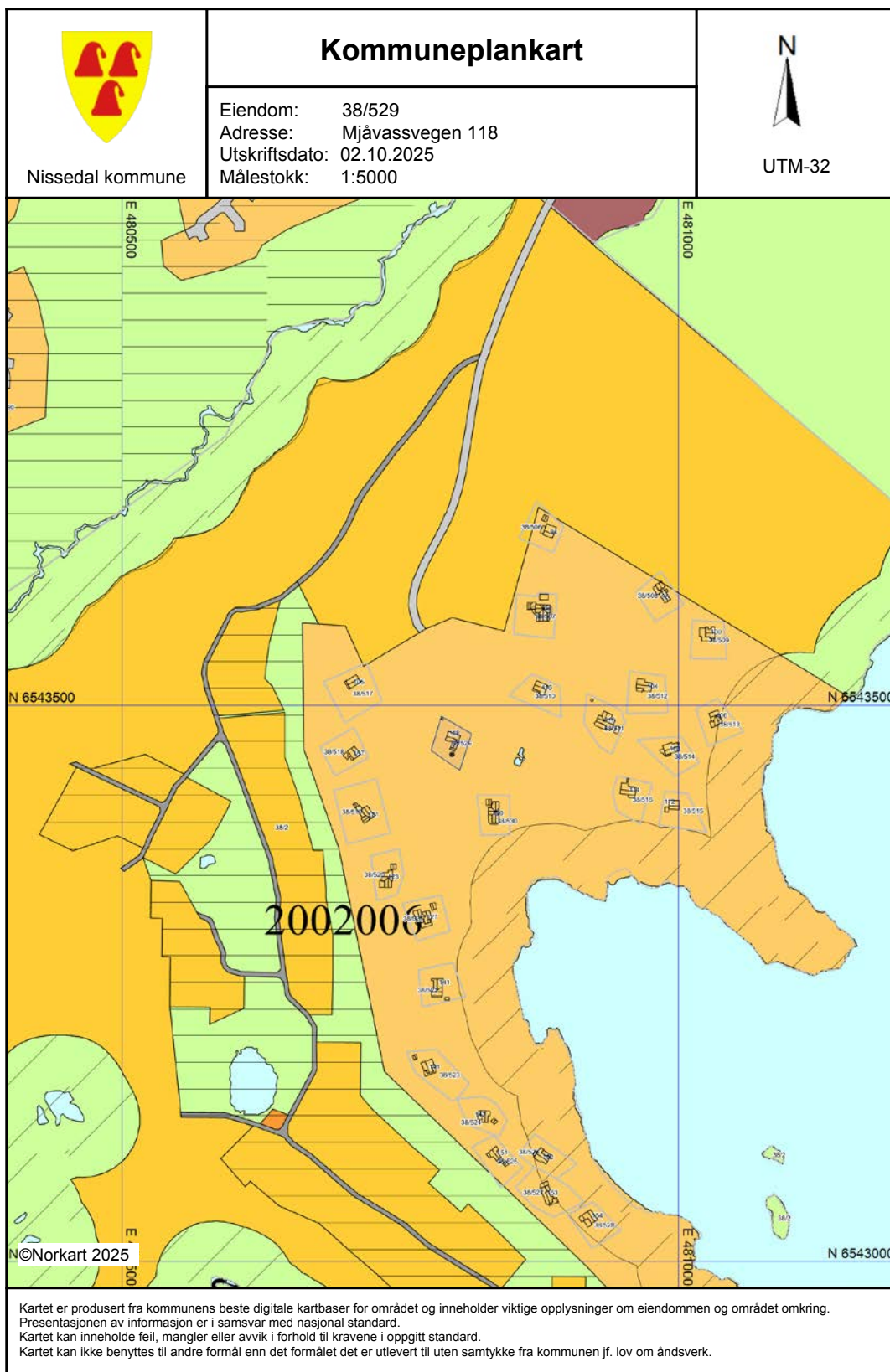
10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato Tønsberg den 26.06.2012		
Fødselsnr./Org nr. 240546	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver Solveig Olea Gjelsås
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver adv. Olav Vilnes	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
26.06.2012	<i>Solveig Gjelsås</i>
GA-5400 B	Skjøte





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angittthensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens si avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 02.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	529	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mjåvassvegen 118, 3855 TREUNGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

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: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 02.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	529	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mjåvassvegen 118, 3855 TREUNGEN								

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
Eiendomsskatt	1 241,00 kr
Feiing	375,00 kr
Renovasjon	1 958,76 kr
Sum	3 574,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

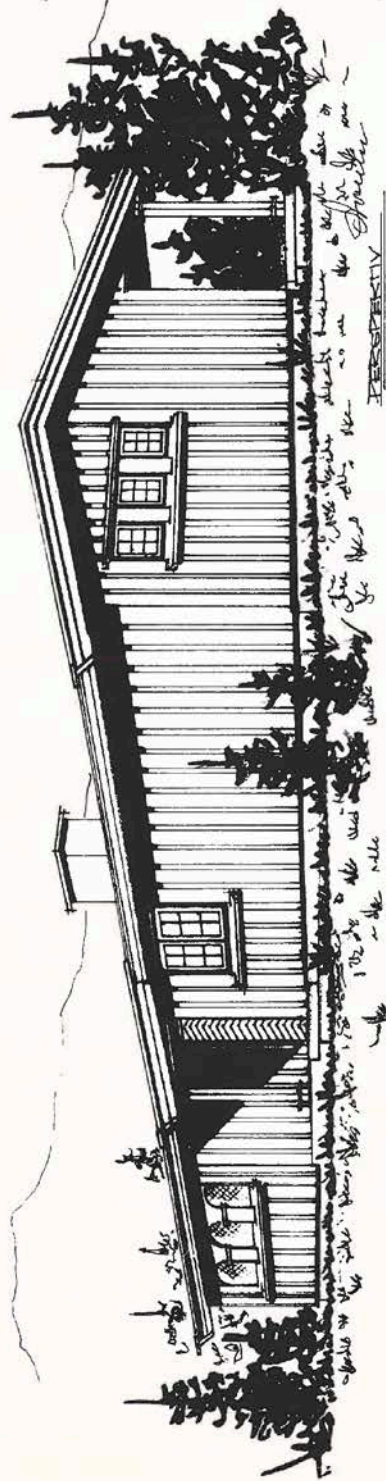
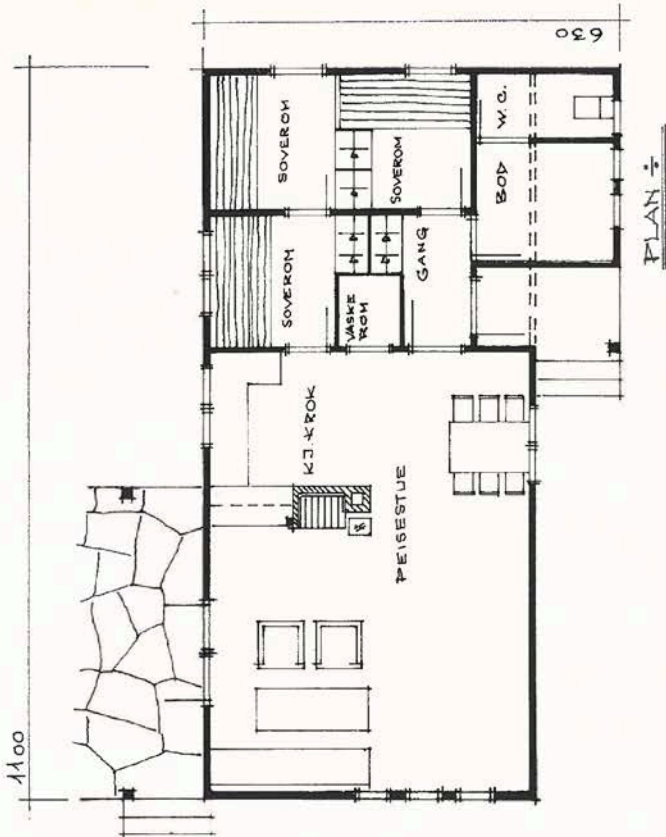
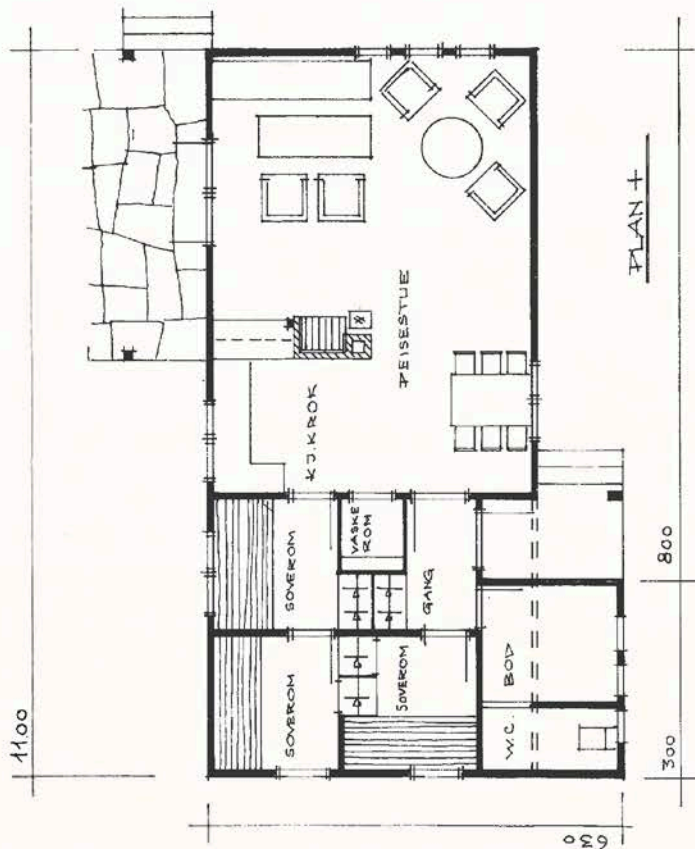
Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	25%	1 pr.ab.	1025.00	1/1	0 %	1 025,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 1	25%	1 pr. ab.	933.75	1/1	0 %	933,75 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	477400 prom	2.86	1/1	0 %	1 365,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1 stk	420.00	1/1	0 %	420,00 kr
					Sum	3 743,75 kr

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.



SOLHYTTA
STØL
58 m² / 3 SOVEROM

58

4 HUS OG HYTTEBYGG
TECH. ARK. O. ARVESEN, SKIEN

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nissedal	Bygningsråd	Kommunehuset	22.6.77 kl.13.00

Sak nr. |

BH/IH

90/77

BYGGEMELDING FOR ALLEREDE OPPSETT HYTTE PÅ TOMT NR. 16 I GOD-KJENT DISPOSISJONSPLAN OVER EIGEDOMMEN KALDÅKER, GNR. 38/1-2.

Grunneigar: Birgit Homme, her
Byggherre: A.M. Øvrum, Skien
Meldar: Hus & Hyttebygg, Skien

Innsendte dokument:

Søknad dat. 12.5.77
Teikningar udat.

Orientering om saka:

Det blei ved synfaring 15.3.77 oppdaga at hytta var oppsett utan tillatelse. Hus og Hyttebygg som har sett opp hyttene i feltet vart kontakta. Dei beklaga saka. Det er nå søkt om byggetillatelse for hytta. Hytta har ei grunnflate på 40 m² og har stoge, kjøkkenkrok, 3 soverom, vaskerom, gang, bod og do.

Hytta er sett opp med nissedo i plast, men denne er ikkje innteikna. Taket har 18° fall og er tekt med shingel.

Elles syner ein til dei innsendte dokument.

Hytta blei sett opp i 1973-74 og har vori i bruk sidan den tid. Etter § 110 i bygningslova bør bygningsrådet anmelde saka.

Sign.	Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nissedal	Bygningsråd	Kommunehuset	22.6.77 kl.13.00

Sak nr.

Framlegg til vedtak:

Hytta er sett opp ifølge disp.planen og ligg godt i terrenget, men bygningsrådet vil ut i frå § 110 i bygningslova melde ulovleg oppsetting og bruk av hytta til politimyndighetane. Storleik på bota fastsettast av politimyndighetane. Byggemeldinga blir så godkjent på fylgjande vilkår:

1. Retta teiknings sendast inn.
2. Helserådets godkjenning.
3. Sjøppel og avfall skal fraktast til renovasjonsbu for offentleg renovasjon mot avgift.

SAMRØYSTES VEDTAK:

Bygningsrådet vil ut i frå § 110 i bygningslova melde ulovleg oppsetting og bruk av hytta til politimyndighetane. Storleik på bota fastsettast av politimyndighetane.

Sign.

Utskrift sendt til

Birgit Homme, her
Politiet,
Hus & Hyttebygg, Blekebakkn.1. 3700 S
A.M. Øvrums, Liegt.2, 3700 SKIEN



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400

faks: 350 48 410



EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato: 06.10.2025

Eigedom: **Gnr.: 38 Bnr.: 529 Fnr.: Snr.:**
Kommune: Nissedal

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Ligg det føre ferdigattest/bruksløyve?

Nei ☒ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi vedlagt.

Merknader: Det ligg ikkje føre ferdigattest for hytta



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400

faks: 350 48 410



EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato: 06.10.2025

Eigedom: **Gnr.: 38 Bnr.: 529 Fnr.: Snr.:**

Kommune: Nissedal

Bygningsopplysningar

Ligg det føre godkjende byggesaker for eigedom?

Nei ☐ Ja ☐ Delvis ☒

Ved ja og delvis gis opplysningar i tabell:

Bygning	Vedtaksdato	Bruksareal (BRA) (parkeringsareal inngår ikkje)	Kopi av vedtak fylgjer vedlagt
Fritidsbustad	22.06.77		Ja

Merknader; **Fant kun vedlagt vedtak i arkivet,**

Pålegg frå bygningsvesenet

(Pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette)

1. Pålegg etter plan- og bygningslova

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg?

Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg?

Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

2. Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup (Mogelege pålegg som gjeld vassforsyning og avlaup ligg i produktet: WI08300800 Opplysninger om tilknytn. Veg, vatn, avløp.)

Er det registrert slike pålegg?

Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Merknader:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Mjåvassvegen 118
3855 TREUNGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre