

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Jim Grønvold
Doris Anita Telhaug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 100/104 kvm
Tomtstr.: 1354.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1007260003

Velkommen til en flott familiehytte med badstue | 4 soverom | Solrikt

Flott og solrik hytte med usjenert beliggenhet på Stemtjønnfeltet i Nissedal. Hytten byr på gode plassforhold med 4 soverom, 2 bad og egen badstue - ideelt for familie og venner. Store terrassearealer gir gode solforhold og flott utsikt mot fjellandskapet. Området har flotte turmuligheter året rundt, med skiløyper i nærheten og kort vei til Kyrkjebygdheia skisenter. Gode fiske- og bademuligheter i nærliggende vann, samt kort kjøreavstand til Vrådal og Gautefall. Et perfekt fristed for ro, natur og aktiv fritid.

Høydepunkter:

- Solrik og usjenert beliggenhet
- 4 soverom, 2 bad og egen badstue
- Store terrassearealer med gode solforhold
- Flotte turmuligheter
- Fibernett
- Skiløyper i nærheten
- Kort vei til Kyrkjebygdheia skisenter
- Gode fiske- og bademuligheter i nærliggende vann



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	73
Formuesverdi 2024	75
Ledningskart	76
Grunnkart	77
Reguleringsplankart	78
Boligopplysninger	80
Kommuneplankart	82
Reguleringsbestemmelser	84
Vann og avløp	90
Oversiktskart	91
Ferdigattest	93
Byggetegninger	96
Matrikkelrapport	103
Eiendomskart	106
Kommunale avgifter	108
Eiendomsskatt	109
Kommunale gebyrer	110
Egenerklæring	112
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 104 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Vindfang, bod, teknisk rom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue, soverom 4, bad, badstue.

BRA-e: 4 kvm Utebod 1, utebod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er i tillegg er delvis overbygd terrasse/inngangsparti på 19 m² og terrasser rundt front av hytta på 93 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1354.8 kvm

Beliggenhet

Hytta ligger meget solrikt til med flott utsikt utover fjellet. Eiendommen ligger på det nye Stemtjønnfeltet - et hytteområde med spredt hyttebebyggelse, ca. 800 m.o.h.

Området er meget naturskjønt - flott turterreng både sommer som vinter

Gode turmuligheter rett utenfor døren, - heia er kjent for gode fiske- og bærområder. Breilivatn og Holmvatn er to store vann, samt flere småvann i nærheten, ypperlig for fiske og båttaktiviteter. Mange velger også ha båt liggende ved Nisser.

Vinterstid passerer skiløypene like i nærheten. (Se www.skisporet.no). Alpinanlegg med heistrekk på Kyrkjebygdheia var nytt i januar 2016, dette er også like i nærheten av hytta.

Ca. 40 min kjøring til Vrådal og Gautefall skianlegg, samt tursti til Gautefall.

Adkomst

Se vedlagte kart - Privat bomvei.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kristiansand Kjevik: 137 min med bil

Nissedal ferjekai: 17 min med bil

Fjone ferjekai: 38 min med bil

Nissedal kyrkje: 13 min med bil

Kyrkjebygda oppvekstsenter: 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2007, i trekonstruksjon på betongplate. Hytta fremstår som normalt, godt vedlikeholdt. Taket er tekket med torv. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen. Det er vinduer med isolerglass. Det er tredører, dels med isolerglass. Det er terrasser i trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Vi har sett noe muselort på loft.

Tidligere eier har hatt maur for ca 6 år siden. Men verken de eller oss har sett noe til maur etter at Nokas skadedyr utslettet dem.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Nokas skadedyr ved Thor A Eftedal tlf 40645520

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet maur.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt inn wifi termostater i gang og begge bad. Funger helt fabelaktig.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Entre: Innbydende entre som gir deg et godt første inntrykk av hytten. Her har du gode oppbevaringsmuligheter av sko og yttertøy. Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Kjøkken: Nydelig kjøkkeninnredning i tre med malte profilerte fronter. Her har du heltre benkeplate med 4,8m med benkeplass som byr på god kokkelerings muligheter. Delvis integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg via innkasset rør på topp av overskap.

Soverom: Hytten har gode overnattingsmuligheter med 4 soverom av gode størrelser, her har du god plass til møblering av doble senger, nattbord og kommoder. Dette gjør at du har god plass til besøk av venner og familie.

Bad: Hytten inneholder 2 bad. Både badet og bad/vaskerom har panel på vegger og panel på innvendig tak. Gulvene har fliser med varmekabler, nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det ene badet inneholder en badstue som passer ekstra godt etter en lang tur på fjellet. Badstuen har dør i herdet glass, ventilasjon med luft inn ved gulv og ut ved tak.

Standard

Taktekking:

Taket er tekket med torv.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er vinduer med isolerglass.

Dører:

Det er tredører, dels med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Overflater:

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv på grunn er av betong. Høydeforskjeller ble kontrollert i stuen og gangen.

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe. Det er peis med innsats, forblendet med skifer.

Innvendige dører

Det er tredører.

1. etasje bad/vaskerom

Overflater vegger og himling:

Det er panel på vegger og i himling.

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Sanitærutstyr og innredning:

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

1. Etasje Bad

Overflater vegger og himling:

Det er panel på vegger og i himling.

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Sanitærutstyr og innredning:

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. etasje stue/kjøkken/spisestue

Overflater og innredning:

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje badstue:

Overflater og konstruksjon Det er badstue med elektrisk ovn. Ventilasjon via to ventiler.

Det ble søkt etter fukt i gulv og vegger, men ikke funnet unormale verdier.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Det er vannrør, dels av kobber, dels av plast (pex).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

På gulv er det flis m/varme i vf, entre og på badene. Hytten varmes opp med peis.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (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.

Kommunale avgifter

Kr 24 187 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2025 utgjorde totalt kr 24 187 og inkluderer avløp (kr 9 100), eiendomsskatt (kr 3 599), feiing (kr 420), renovasjon (kr 4

313) og vann (kr 6 756).

Kommunale gebyrer består av abonnement, forskudd og gebyrer basert på forbruk, og vil kunne variere fra år til år.

Andre faste utgifter:

Strøm, ca. 12.000,- kr. året ifølge selger. Pris vil alltid variere.

Eiendomsskatt

Kr 3 599 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet på grunnlag av en takst på kr 1 798 000 og en promillesats på 2,86 promille. Det er ikke gitt bunnfradrag eller fritak.

Velavgift/velforening

Årlig velavgift til Heivegen Veilag kr 5000 pr år. Dette dekker brøyting, bruk og vedlikehold av vei mm.

Denne reduseres neste år til kr 4000,- pr år.

Det er også brøytetjeneste for private stikkveier som kan bestilles via nettjenesten Hyttetjenester slik at adkomst og parkeringsplasser er ryddet for snø til du kommer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 056 898 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 18 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/11/18:

02.06.2008 - Dokumentnr: 442575 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4030 Gnr:11 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1740596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0830 Gnr:11 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 612017 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3822 Gnr:11 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest følger datert 27.01.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsbolig, kombinert bebyggelse og anlegg, service, bevertning og lager, skianlegg, kommunalteknisk anlegg og steinbrudd med tilhørende reguleringsbestemmelser 2014011. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Adgang til utleie

Hytten kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøpet er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Snarlig overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

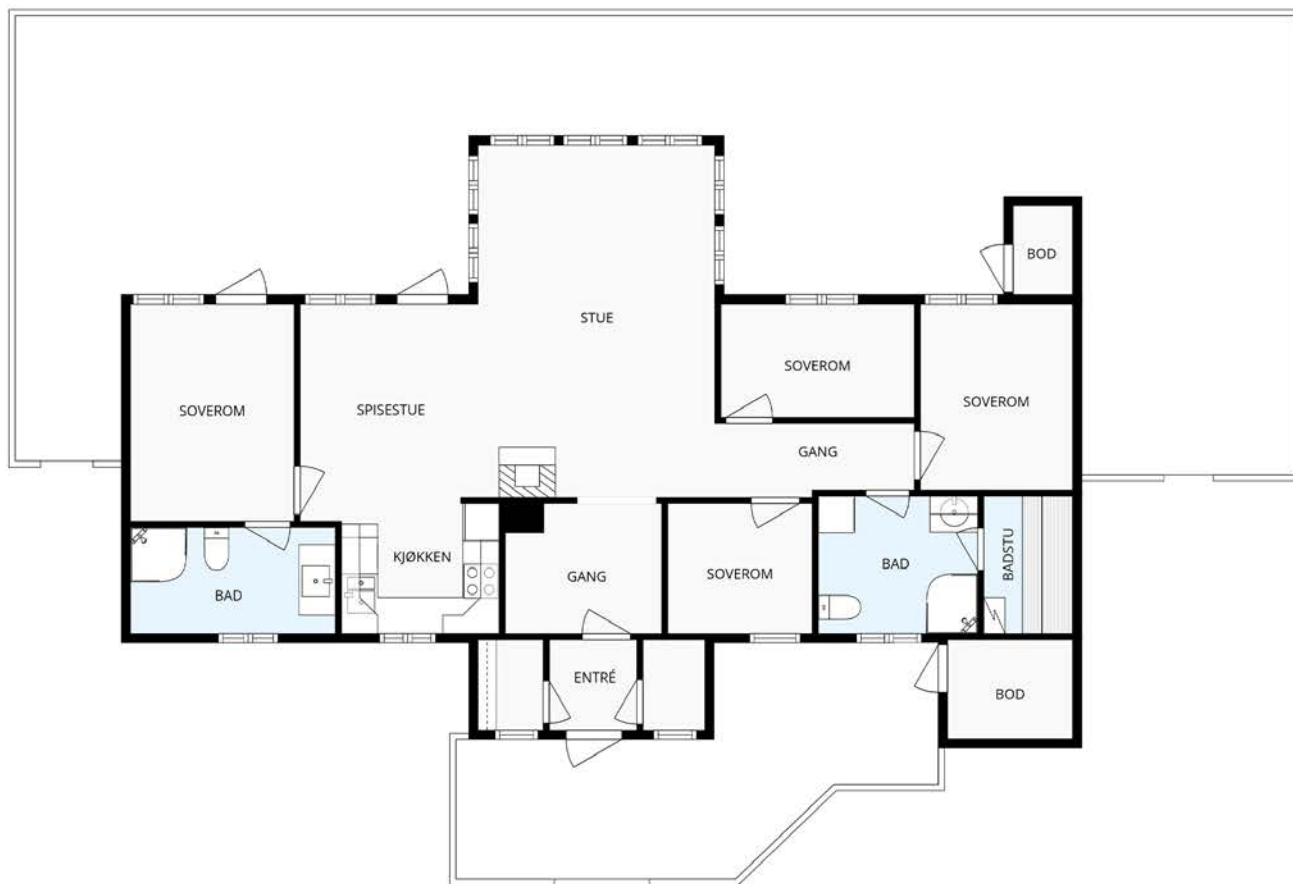
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.02.2026

















































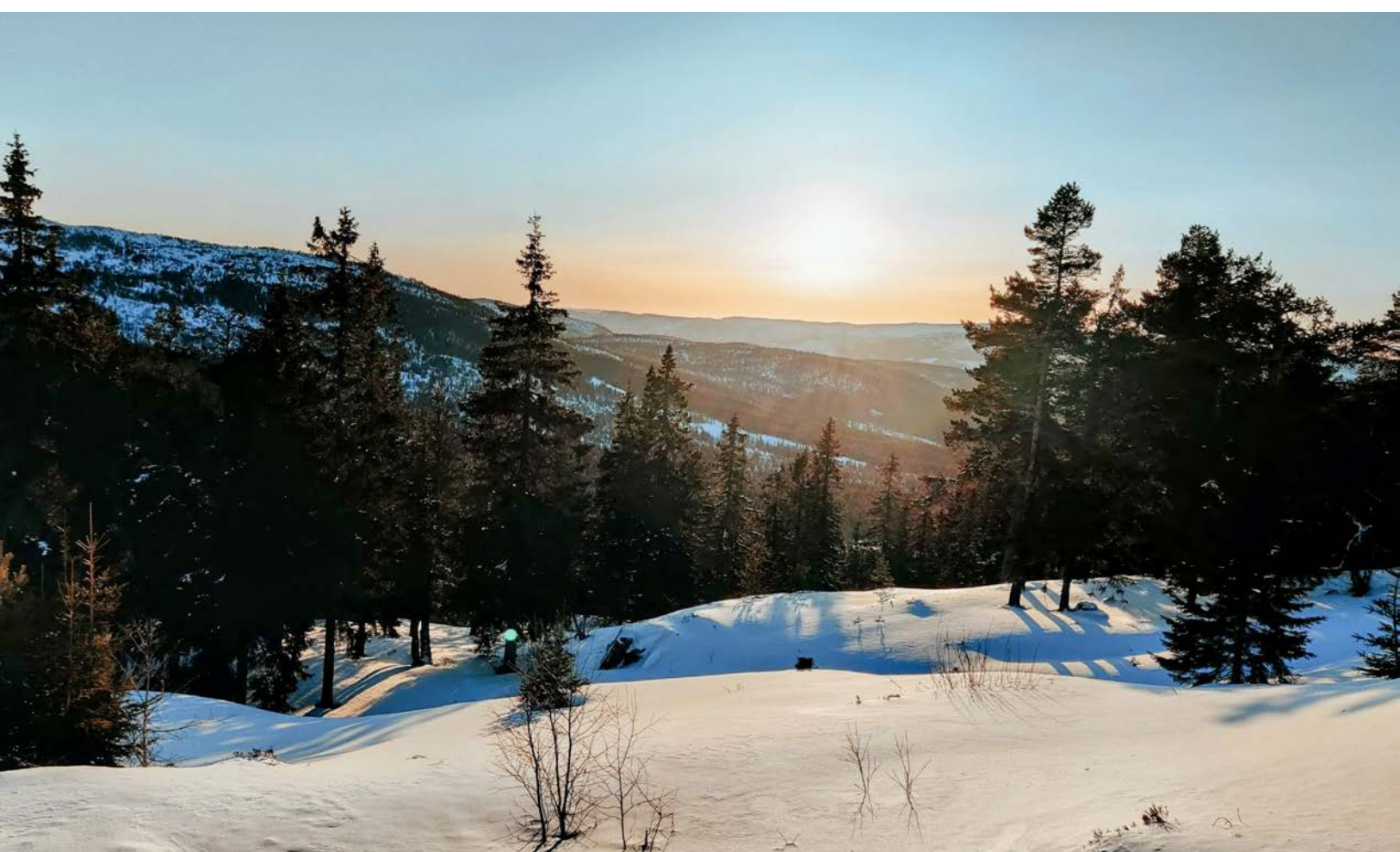














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stemtjønnvegen 84, 3854 NISSEDAL

 NISSEDAL kommune

 gnr. 11, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 15711-2079

Referansenummer: TF8367

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2007, i trekonstruksjon på betongplate.
Hytta fremstår som normalt, godt vedlikeholdt.
Det er noen avvik på begge våtrommene og noen tørkesprekker i furugulvene.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke.
Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasser i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe. Det er peis med innsats, forblendet med skifer.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er panel på vegger og i himling.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er panel på vegger og i himling.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue med elektrisk ovn. Ventilasjon via to ventiler. Det ble søkt etter fukt i gulv og vegger, men ikke funnet unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør, dels av kobber, dels av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

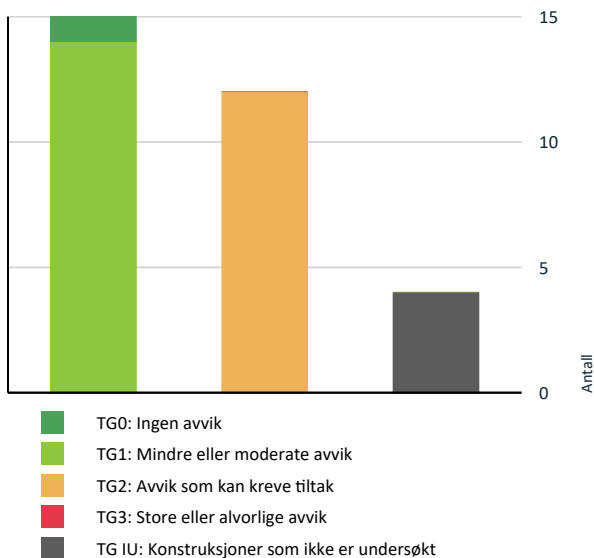
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er mose på torvhaldstokk. Det ble foretatt stikktagninger i torvhaldstokken på tilfeldige steder og ikke funnet råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder isolasjon.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Det er tredører, dels med isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

I tidligere tilstandsrapport står følgende: "Bemerkning på pilar på ytterkant av terrasse mot sør-øst er fundament/grunn noe dårlig".

Konsekvens/tiltak

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



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis store sprekker i gulvbord. Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong. Høydeforskjeller ble kontrollert i stuen og gangen.



TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Det er peis med innsats, forblendet med skifer.



TG 2 Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

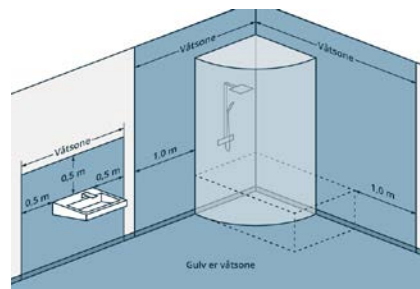
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel er ikke godkjent i våtsoner (området ved siden av dusj og ved servant er våtsoner).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må overflatene i våtsoner beskyttes eller skiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot yttervegg og badstue. Det ble søkt etter fukt i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Det er foretatt hulltaking i forbindelse med tidligere utført tilstandsrapport, men hullet er tatt så langt fra våtsone, at det er irrelevant. Det ble likvel søkt etter fukt i hullet, men ikke målt unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel er ikke godkjent i våtsone (området ved siden av dusj og ved servant er våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må overflatene i våtsone beskyttes eller skiftes.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

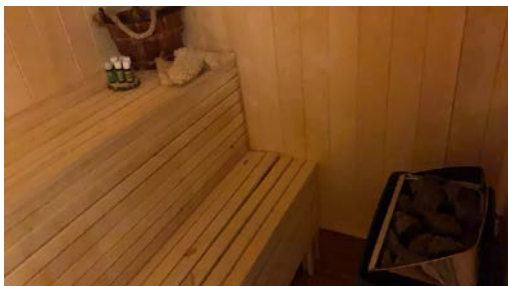
SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstue med elektrisk ovn. Ventilasjon via to ventiler. Det ble søkt etter fukt i gulv og vegger, men ikke funnet unormale verdier.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør, dels av kobber, dels av plast (pex).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke benyttet veggbocks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventiler i flere rom (soverom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier har selv satt inn wifi termostater i gang og begge bad.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja I egenekklæringen er det oppgitt at to termostater til varmekabler er skiftet ved egeninnsats.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til radonsperre på fritidsboliger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100	4		104	
SUM	100	4			
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, teknisk rom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue, soverom 4, bad, badstue	Utebod 1, utebod 2	

Kommentar

Det er i tillegg er delvis overbygd terrasse/inngangsparti på 19 m² og terrasser rundt front av hytta på 93 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	97	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	11	18		0	1354.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stemtjønnvegen 84

Hjemmelshaver

Telhaug Doris Anita, Grønvold Jim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik og usjenert tomt med flott utsikt og turløyper både sommer og vinter. Kort vei til Kyrkjebgdheia Skisenter som passer ypperlig for alle aldre.

Adkomstvei

Det er privat bomvei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.01.2014		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.05.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF8367>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Stemtjønnvegen 84

Høyde over havet

778 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	112 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	95.4 km
🚆	Drangedal stasjon Linje F5	29.1 km
🚗	Grimstveitvegen Linje 131	7 min 5.3 km

Avstand til byer

Notodden	57.5 km
Skien	58.9 km
Porsgrunn	61.6 km
Arendal	80.1 km
Oslo	146.9 km
Stavanger	164.2 km
Bergen	226.9 km

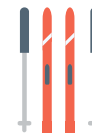
Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Gautefall hurtiglader	15.2 km
🚗	Kople Gautefall Skisenter	15.2 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 355 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kyrkjebygdheia skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

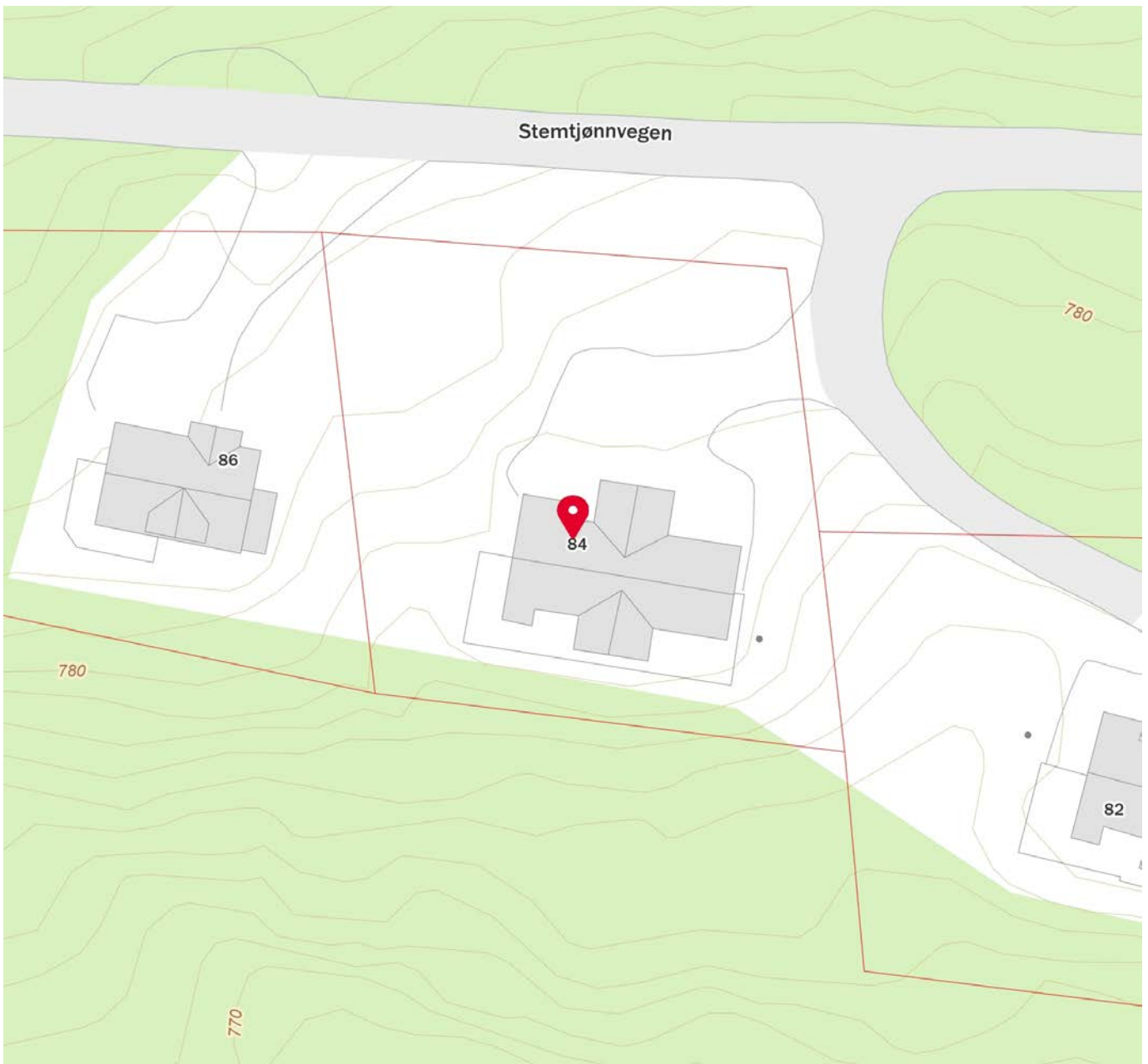
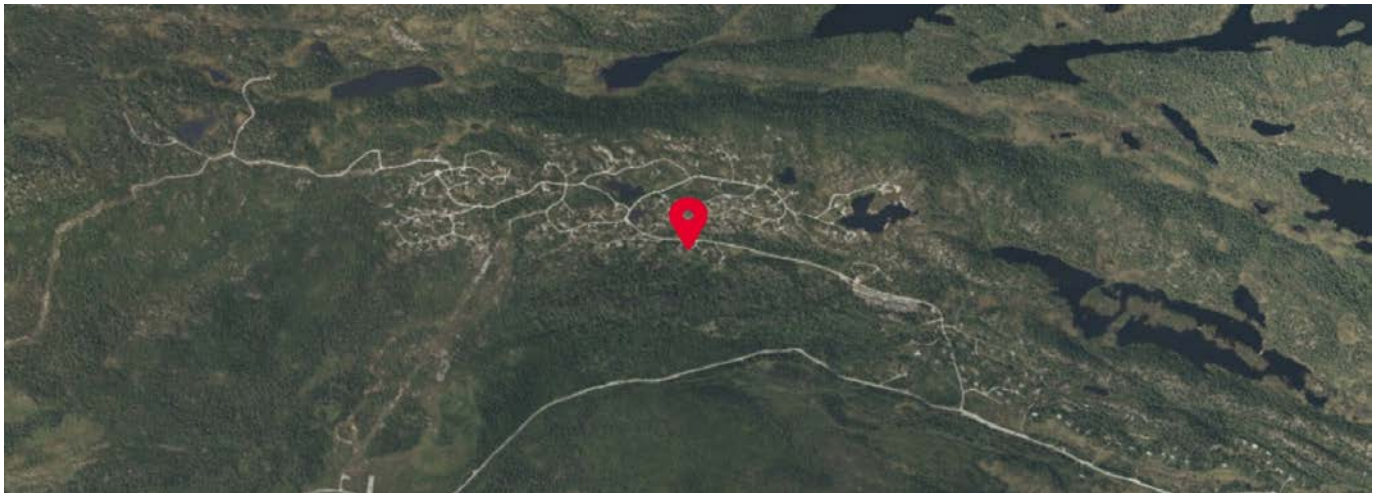
Niser Hyttegrend og camping	8.7 km
Gautefall Akebakke	15.1 km
Ski Logde Gautefall	15.2 km
Vrådal Golfklubb	16.5 km
Vrådal Terrengsykkel Park	16.8 km
Gondolbanen	16.9 km

Sport

⚽	Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	4.5 km
⚽	Jasbergodden sandvolleyballbane Sandvolleyball	4.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.5 km
Coop Marked Tørdal PostNord	11.9 km





Skatteetaten

Dato
16.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4030 NISSEDAL

Gnr 11 Bnr 18 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

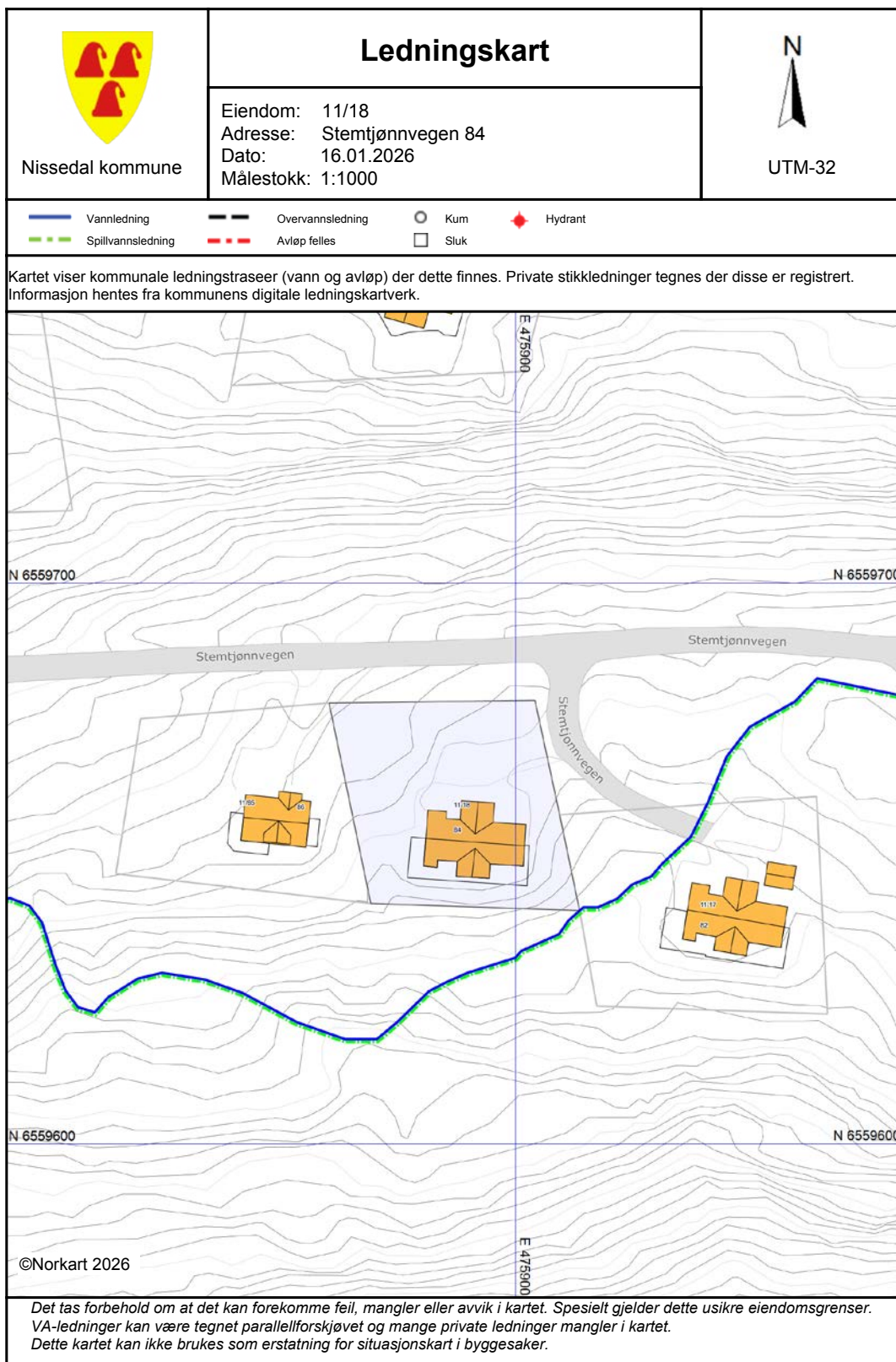
Stemtjønnvegen 84, 3854 NISSEDAL

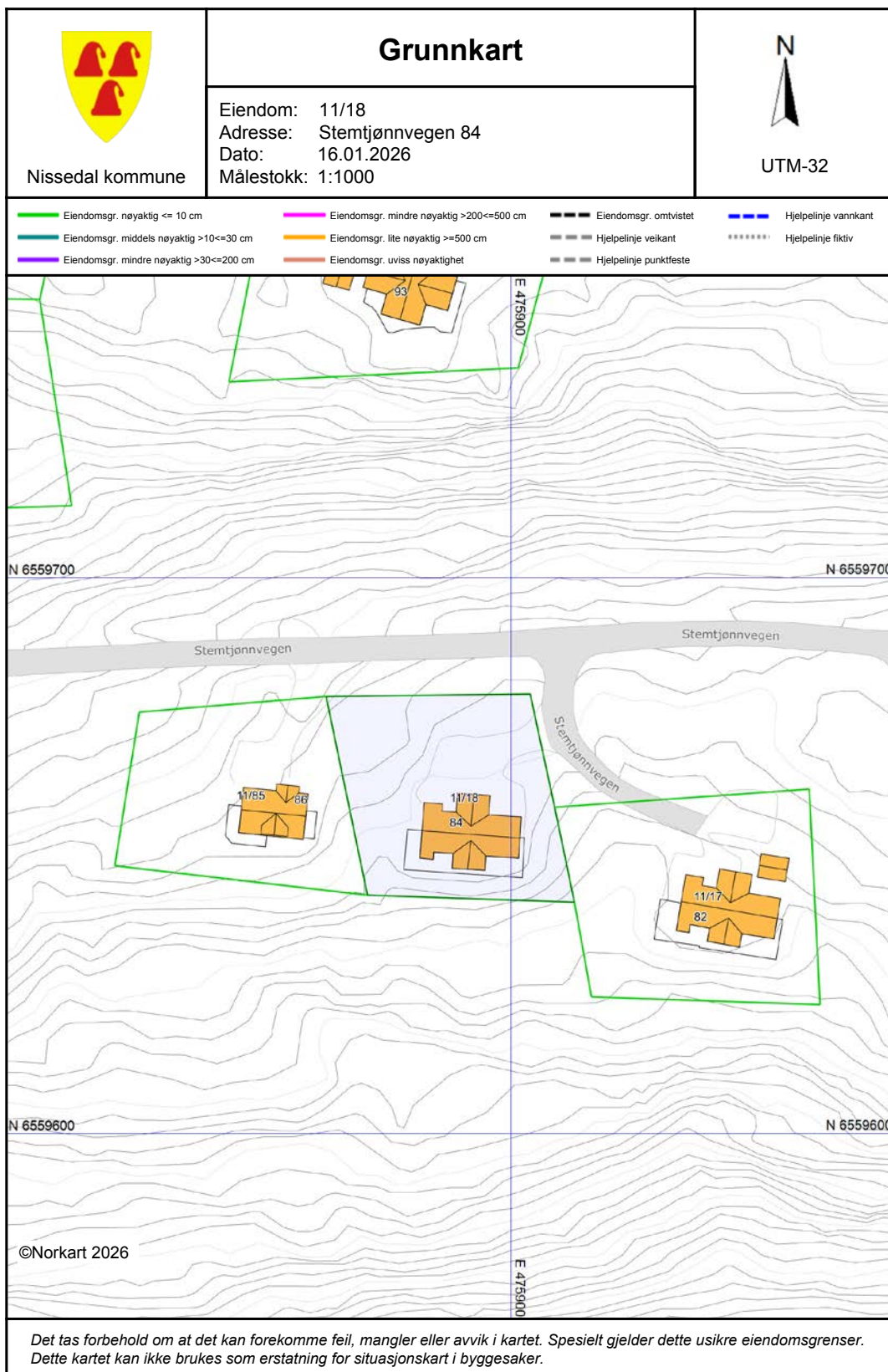
Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 056 898

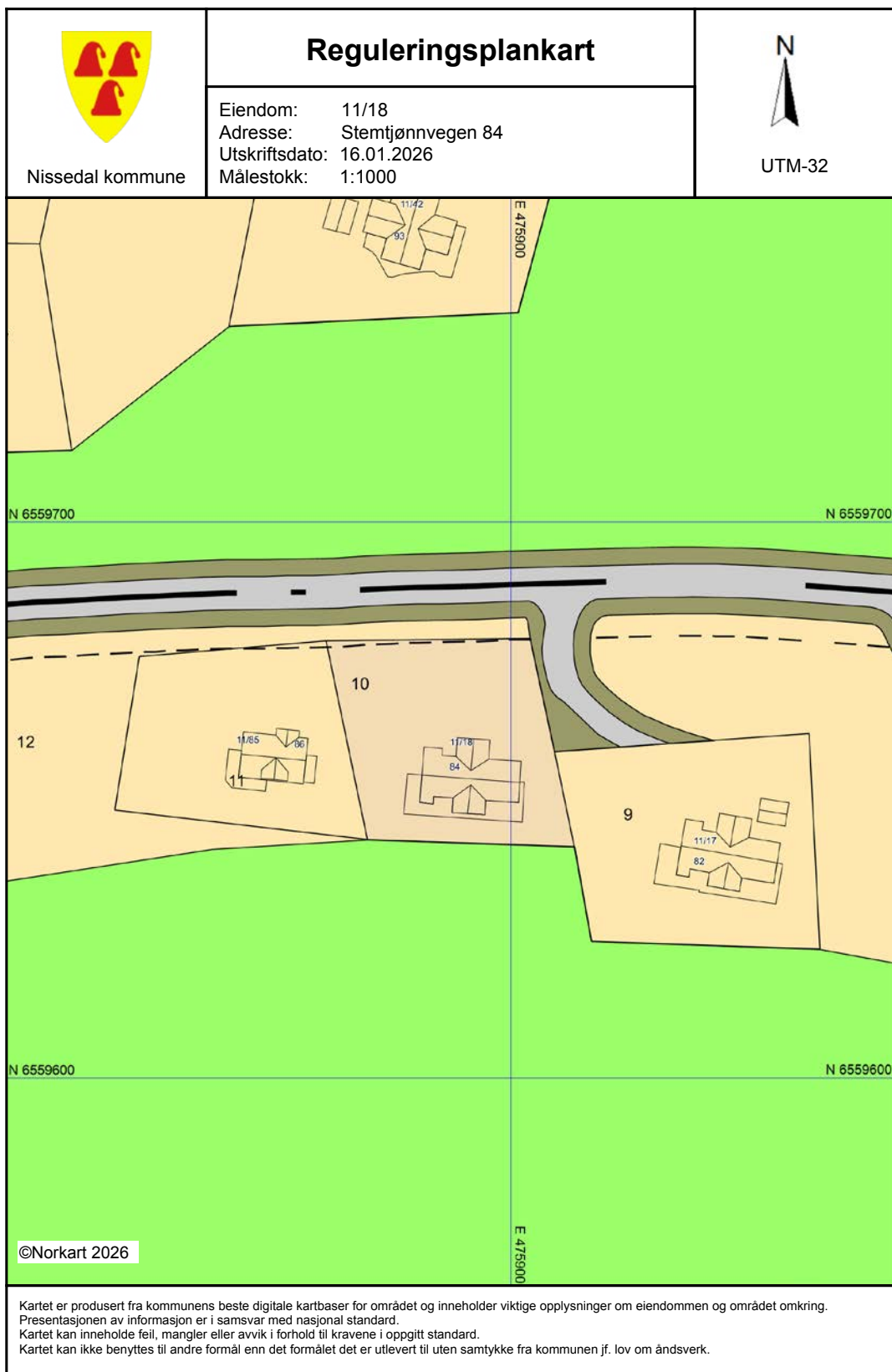
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)
 Fritidsbuseiendom - frittliggjande

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Køyreveg

 Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril
 Friluftsmål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Formålsgrænse

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



MØTEBOK

Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
086/07	Delegert mynde interkommunalt plankontor	07.05.07

Søknad om enkle tiltak på gnr. 11, bnr. 18, tomt 10 i Stemtjønn Hyttegrend på Kyrkjebygdheia - søknaden godkjent.

Tiltakshavar	Kyrkjebygdheia AS,
Adresse	3854 Nissedal.

Funksjon, tilt. klasse	Ansvarsområde	Foretak, navn og adresse	Godkj.
SØK 1	Ansvar søker	West Bygg AS	S
PRO 1	Totalansvar for alle fag	West Bygg AS	S
KPR 1	Totalansvar for alle fag	West Bygg AS	S
UTF 1	Totalansvar for alle fag	West Bygg AS	S
KUT 1	Totalansvar for alle fag	West Bygg AS	S

SØK= søker - PRO= prosjekterande - KPR= kontrollerande for prosjekteringa - UTF= utførande -
KUT= kontrollerande for utføringa S= sentral godkjenning - L= lokal godkjenning

Dokument i saka:

- Søknad om enkle tiltak motteke 02.05.07
- Teikningar i målestokk 1:100, udatert
- Positivt nabovarsel
- Reguleringskart

Fakta i saka:

Søknaden gjeld oppføring av hytte i Stemtjønn Hyttegrend på Kyrkjebygdheia. Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsbestemmelser for feltet.

Bredde på dør i rømningsveg må vere i tråd med REN veiledning til teknisk forskrift § 7-27

Vurdering:

Søknaden manglar fasadeteikning av den eine gavlen. (gjeld den gavlen mot soverom og bad).

Ingen merknader til tiltaket utover dette.

Administrativt vedtak :

Interkommunalt plankontor som bygningsråd godkjenner søknaden jfr. Pbl § 93. Gjeld oppføring av hytte på gnr. 11, bnr. 189 tomt 10 i Stemtjønn Hyttegrennd på Kyrkjebygdheia. Det er ein føresetnad at alt arbeide vert utført etter vedtekne reguleringsføresegner, lovar, forskrifter og følgjande vilkår:

- **Bredde på dør i rømningsveg må vere i tråd med REN veiledning til teknisk forskrift § 7-27**
- **Årsavgift renovasjon trår i kraft 3 månader etter dato løyve**
- **For tiltak som pliktar å kople seg til kommunalt vatn-og/eller avlaupsanlegg gjeld følgjande vilkår:**
 1. **Tilkoplingsgebyr vert fakturert 3 månader etter dato løyve**
 2. **Årsavgift trår i kraft 6 månader etter dato løyve**
 3. **Vassmålarmå monterast på hovudleidning slik at alt forbruk av vatn til hytta vert registrert. Rørleggar kontaktar teknisk eining for utlevering. (Ole Bjørn Lauvdal tlf. 90021442)**
- **Innflytting må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve**
- **Gebyr for søknaden, kr. 3.000,- må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura vert ettersendt.**

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

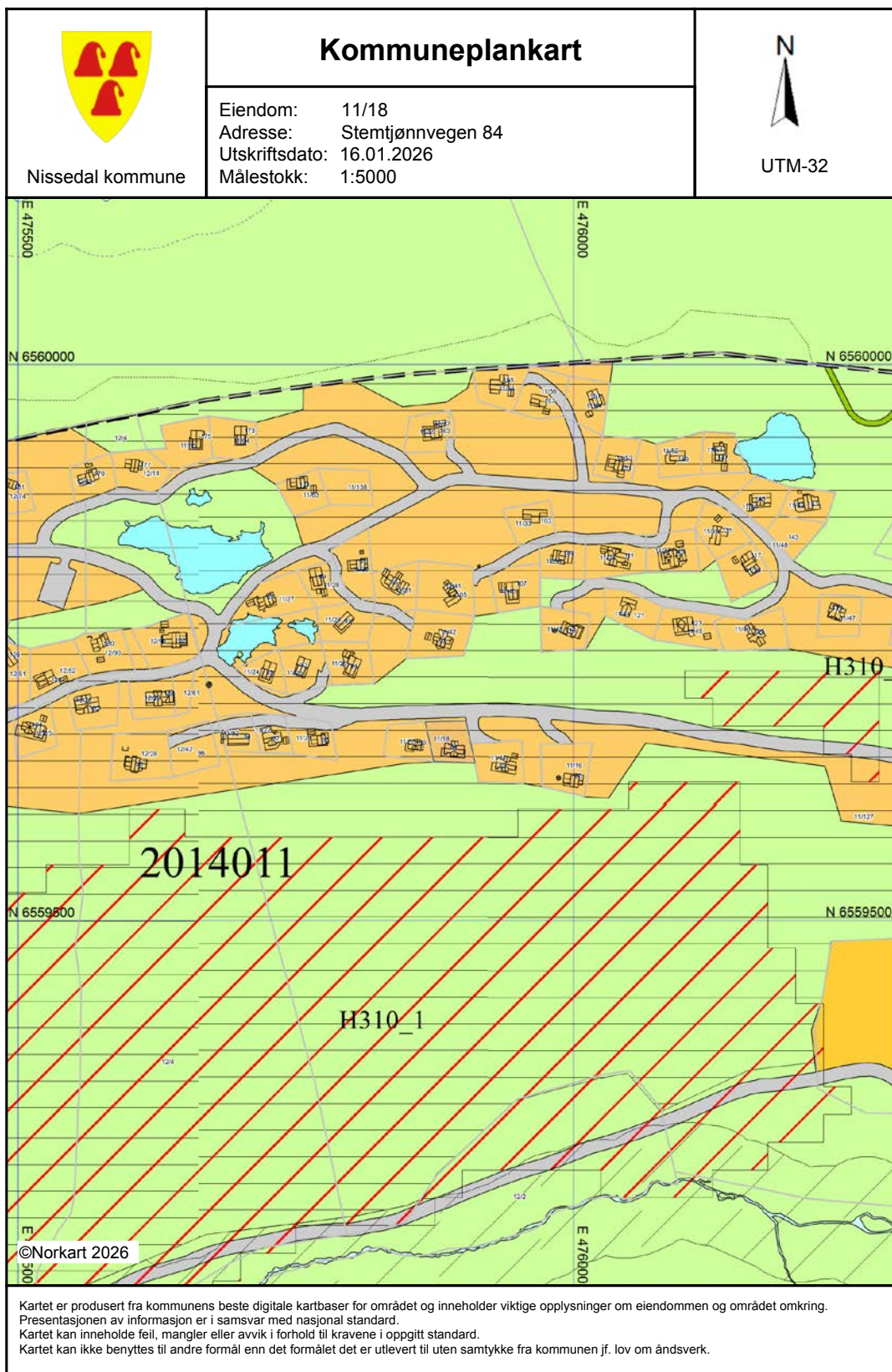
Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane du vil anføre for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom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

Underskrift:

Sveinung Seljås
Plansjef

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Kopi: West Bygg AS, 3855 Treungen



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri formål 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
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningsanlegg)
-  Angittthensynsoner - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresonegrense
-  Angittthensynsgrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbodsgrænse vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens si avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALREGULERING - STEM TJØNN HYTTEFELT, PLANID 2014011. Gnr. 11, Bnr. 2-5 og Gnr. 12, Bnr. 4-6.

- Sist endret i formannskaps-sak 090/22, 05.10.2022

§ 1 FORMÅL

Området disponeres til:

- 1) Bebyggelse og anlegg
 - Frittliggende fritidsboliger, Tomt 1.142, samt eksisterende hytter på Gnr.11,Bnr.3-5
 - Konsentrerte fritidsboliger
 - Kombinert bebyggelse og anlegg, Service, bevertning og lager
 - Skianlegg, S1
 - Kommunaltekniske anlegg, Avfallsbod
 - Steinbrudd
- 2) Samferdsel og infrastruktur
 - Private veier
 - Parkering, P1, P2
- 3) Landbruk, Natur- og friluftsmål
 - Skogbruk
 - Friluftsområde land
- 4) Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde vann

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Felles adkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Ansvarlig søker skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydning i terrenget før arbeidene starter opp. Disse fellestiltakene skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse for enkelthytter.
- b) Fritidsboliger skal tilkoples felles privat vannverk. Vannforsyningen og vannkvaliteten skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis til fritidsboligene.
- c) Tilkomstveien gjennom steinbruddet skal være lagt om og utvidet til 6 m bredde seinest når det er gitt byggetillatelse på 70 % av tomtene (1-142) i Stemtjønn hyttefelt.
- d) Utbygging i området for konsentrert fritidsbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, service, bevertning og lager, kan ikke ta til før det er fremlagt en samlet plan godkjent av kommunen, der estetikk, utforming, fargevalg og terrengtilpassing er vurdert og visualisert.

§3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Alle bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasader, vindusinndeling, materialbruk, farge og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.
- b) Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og holde i orden.
- c) Det er ikke tillatt med flaggstang og badeanlegg uten eget renseanlegg på tomtene.
- d) Parabolantennener og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.
- e) Det skal føres strøm frem til området. Ledninger skal legges i bakken med jordkabel helt frem til fritidsboligene.
- f) Fritidsboligene skal knyttes til felles privat ledningsnett og videre til kommunalt nett.
- g) Kjøring i forbindelse med anleggsvirksomhet skal skje på veitraseer og stikkveier til den enkelte tomt. Terrengtet skal ikke påføres skade. Eventuell skade skal utbedres av den som forvolder skaden.
- h) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufo) borte fra egen tomt/område.
- i) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturmyndighetene skal snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8, andre ledd).

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1. FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE, Tomt 1 til 142, samt 3 eksisterende fritidsboliger på 11/3-5.

- a) Det er vist tomtegrense for hver tomt på plankartet. Fritidsbolig skal ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtegrense.
- b) Maksimum bruksareal for fritidsboliger er BRA = 175 m², eksklusiv parkering på terreng. Til hver fritidsbolig kan for alle oppføres frittstående bod på inntil 15 m². Bod skal plasseres maksimum 10 meter fra nye fritidsboliger og 5 meter fra eksisterende fritidsbolig. Møneretning på bod skal være parallell med eller vinkelrett på hytta. Eksisterende fritidsboliger kan utvides til maksimum bruksareal, BRA = 150 m², eksklusiv parkering på terreng. Fritidsboligene skal bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak med takvinkel mellom 18 og 40 grader. Eventuelle andre bygninger på tomten skal ha samme takvinkel som fritidsbolig og nye fritidsboliger inntil eksisterende må tilpasses i form og fargebruk til det som allerede er bygd. Det er tillatt å bygge med ark. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (min 50%), er

maksimum 3 meter og tillatt maksimum mønehøyde er 6 meter. Høyder måles i henhold til teknisk § 4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer er 1 meter.

- c) På område for frittliggende fritidsboliger, tomt nr. 24,25,26,27,140 og 107,137,138,139, tillates oppført en tomannshytte på hver tomt på inntil to etasjer. Samlet bruksareal skal ikke overstige maksimum BRA = 175m². Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (minimum 50%), er maksimum 4 meter og tillatt maksimum mønehøyde er 6 meter. Høyder måles i henhold til teknisk §4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer er 1 meter. Øvrige bestemmelser gjelder ut over dette.
- d) Følgende 18 tomter har begrensninger som beskrevet:
 - Tomter nr. 13,14,15,16,30,53,55,56,57,95,97,100,104,125,126,127,128 og 129.
 - Tillatt mønehøyde på inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Fritidsboligene på disse tomtene skal ha takvinkel mellom 18 og 30 grader og fargebruk skal være naturtilpasset. Maksimalt bruksareal (BRA) = 150 m², eksklusiv parkering på terreng. Fritidsboligene skal settes opp uten arker og skal ha torvtak.
- e) Følgende 4 tomter har begrensninger som beskrevet:
 - Tomt nr. 17,32,66 og 82.
 - Fritidsboligen skal ha torvtak og fargebruk skal være naturtilpasset.
- f) Fritidsboligene må gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk i området må ivaretas for den enkelte fritidsbolig. Fargevalg må godkjennes ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.
- g) Det er ikke tillatt uten søknad og godkjenning fra kommunen å gjerde inn fritidsboligene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av fritidsboligen.
- h) Fritidsboligen skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre fritidsboliger, eller virker forstyrrende i området.
- i) Alle fritidsboliger med unntak av tomt nr. 54, skal ha veg frem til tomten. Det skal være to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig som skal opparbeides før bygging tillates igangsatt på den enkelte tomt. Det tillates at en biloppstillingsplass bygges som garasje, men den skal inkorporeres i og som del av fritidsboligens bygningsvolum. Bruksarealet for garasje skal ikke overstige BRA 18m² og medregnes ikke i samlet del av BRA -areal i den enkelte fritidsbolig.
- j) Byggegrense til senter hovedveg er 10 meter.

§ 4.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTERERT

- a) I området er det tillatt å bygge frittliggende flerfamilie fritidsboliger.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde: Kote +800, som tilsvarer største kotehøyde på Stemtjønnevegen ved utbyggingsområdet for konsentrert fritidsbebyggelse.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde er: 1 meter.
- e) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m² bruksareal (BRA). Biloppstillingsplasser skal opparbeides før bygging tillates igangsatt for de enkelte fritidsboliger i utbyggingsområdet. Det tillates at en biloppstillingsplass bygges som garasje, men den skal inkorporeres i og som del av fritidsboligens bygningsvolum. Bruksarealet for garasje skal ikke overstige BRA 18m² og medregnes ikke i samlet del av BRA – areal for fritidsboligen.
- f) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast.
- g) Der det bratte terrenget i byggeområdet legger til rette for det, skal bebyggelse og anlegg på tomta tilfredsstillende kravene til universell utforming så langt mulig.

§ 4.3. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG, KONSENTRERT FRITIDSBEBYGGELSE, SERVICE, BEVERTNING, LAGER

- a) I området er det tillatt å bygge serviceanlegg, bevertning, lager og konsentrerte fritidsboliger.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal gesimshøyde er 7 meter.
- d) Maksimal mønehøyde er 9 meter.
- e) Høyder måles i henhold til teknisk §4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer.
- f) Maksimal synlig grunnmurshøyde er 1 meter.
- g) Bebyggelse og anlegg på tomta skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.

§ 4.4. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG, SERVICE, BEVERTNING, LAGER.

- a) I området er det tillatt å bygge serviceanlegg, bevertning og lager.
- b) Maksimal prosent bebygd areal %-BYA= 50%, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde: 1 meter.
- e) Bebyggelse og anlegg på tomta skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.

§ 4.5. SKIANLEGG, S1

- a) Innenfor området kan det opparbeides nedfarter og heistrase, etableres anlegg for snø-produksjon, lys og annet som er nødvendig for drift og vedlikehold av skianlegget.
- b) Nedfarter skal tilsåes.
- c) Ved innhenting av gravetillatelse skal det vedlegges plan for håndtering av bekker og overvann, og legges ved vurdering av fare for skred.
- d) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt skredfare.

§ 4.6. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, AVFALLSBOD

- a) I området er det tillatt å bygge avfallsboder.
- b) Maksimal prosent bebyggd areal %-BYA = 75 %, eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde er 7 meter.
- d) Maksimal synlig grunnmurshøyde er 0,5 meter.
- e) Det skal opparbeides parkering for biler og adkomst for lastebil.
- f) Bebyggelse og anlegg på tomte skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

§ 4.7. STEINBRUDD

- a) Området kan benyttes til uttak av masser i byggeperioden for veger, tomter og tekniske anlegg for feltet. Etter at masseforekomsten i området er utnyttet og området utbygget, skal området settes i stand som landbruksområde og parkeringsplasser. Plan for steinbruddet med nivåer og avgrensninger skal godkjennes av kommunen før oppstart av bruddet. Humuslaget og mineraljord legges tilbake og planeres slik at området kan brukes til skogproduksjon. Skråninger i løsmasser planeres i helning 1:1,5 og fjellskjæringer legges med helning 2:1. Fjellskjæringer over 5 meter høyde bør fortrinnsvis legges som avsatser. Bratter og høyere fjellskjæringer må sikres for å hindre ulykker i området. Områder i masseuttaket som er ute av drift eller ferdig opparbeidet skal holdes ryddig og i god stand. Sprengning og støyskapende virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager innenfor vanlig arbeidstid. Øvrig virksomhet i steinbruddet skal foregå på virkedager mellom kl. 0600 – 2200. Det skal ikke benyttes knuse- og sorteringsverk i bruddet. Anlegget holdes stengt i skolens vinter- og påskeferie, i juli måned og i høstferien. Unntatt er transport av masse. Steinbruddet åpnes i vestre kant.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1. Kjøreveg, privat

- a) Hovedvegen gjennom området kan opparbeides med bredde inntil 6 meter. Regulert bredde for hovedveg (inkl. 3 meter skuldre, grøft, fylling og skjæring) er 12 meter. Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3. Øvrige veger bygges med regulert bredde på 4 meter inkl. 0,5 meter vegskulder. Felles adkomstveg mellom område for kombinert bebyggelse og anlegg og område for konsentrert fritidsbebyggelse skal kun benyttes for varetransport og eiere av eiendommer tilknyttet vegen. Adkomstvegen skal skiltes gjennomkjøring forbudt.
- b) Adkomstvegene skal være bygget før det kan gis byggetillatelse.
- c) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon

§ 5.2. Parkering, P1 og P2

- a) P1 er parkering til skolekanlegget
- b) P2 er felles privat parkeringsplass for tomt 1 – 141.

§ 6 LANDBRUK; NATUR - OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1. FRILUFTSFORMÅL, LAND

- a) Bygninger og anlegg er ikke tillatt med mindre de er ment å fremme allment friluftsliv. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at de ikke skjemmer naturen. På utsiktspunktet ved tomt nr. 125 kan det settes opp en paviljong til felles benyttelse for hytteområdet.
- b) Trase for skiløype kan opparbeides med inntil 5 meters bredde for løypemaskin. Traseen skal legges slik at skjæringer og fyllinger blir minimale. Traseen skal planeres og såes til med dertil egnet grasblanding. Tømmerveier kan benyttes til oppkjøring av skiløyper vintertid. Informasjonstavler kan settes opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som vedlikeholdes og oppdateres.
- c) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt snøskredfare.

§ 6.2. LANDBRUKSOMRÅDE

- a) Hogst og all form for skogskjøtsel skal vurderes opp mot mulig økt snøskredfare.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1. FRILUFTSOMRÅDE I VANN

- a) Friluftsområde i vann kan tilrettelegges med båt_ og badeplasser og andre diskrete tiltak som fremmer friluftaktiviteter og vannaktiviteter. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

Reguleringsbestemmelsene er ajourført i samsvar med formannskaps-sak 090/22.

Arkitektkompaniet as
v/ siv.ark.mnal Thor Klippen



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemtjønnvegen 84, 3854 NISSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
27097653	384	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

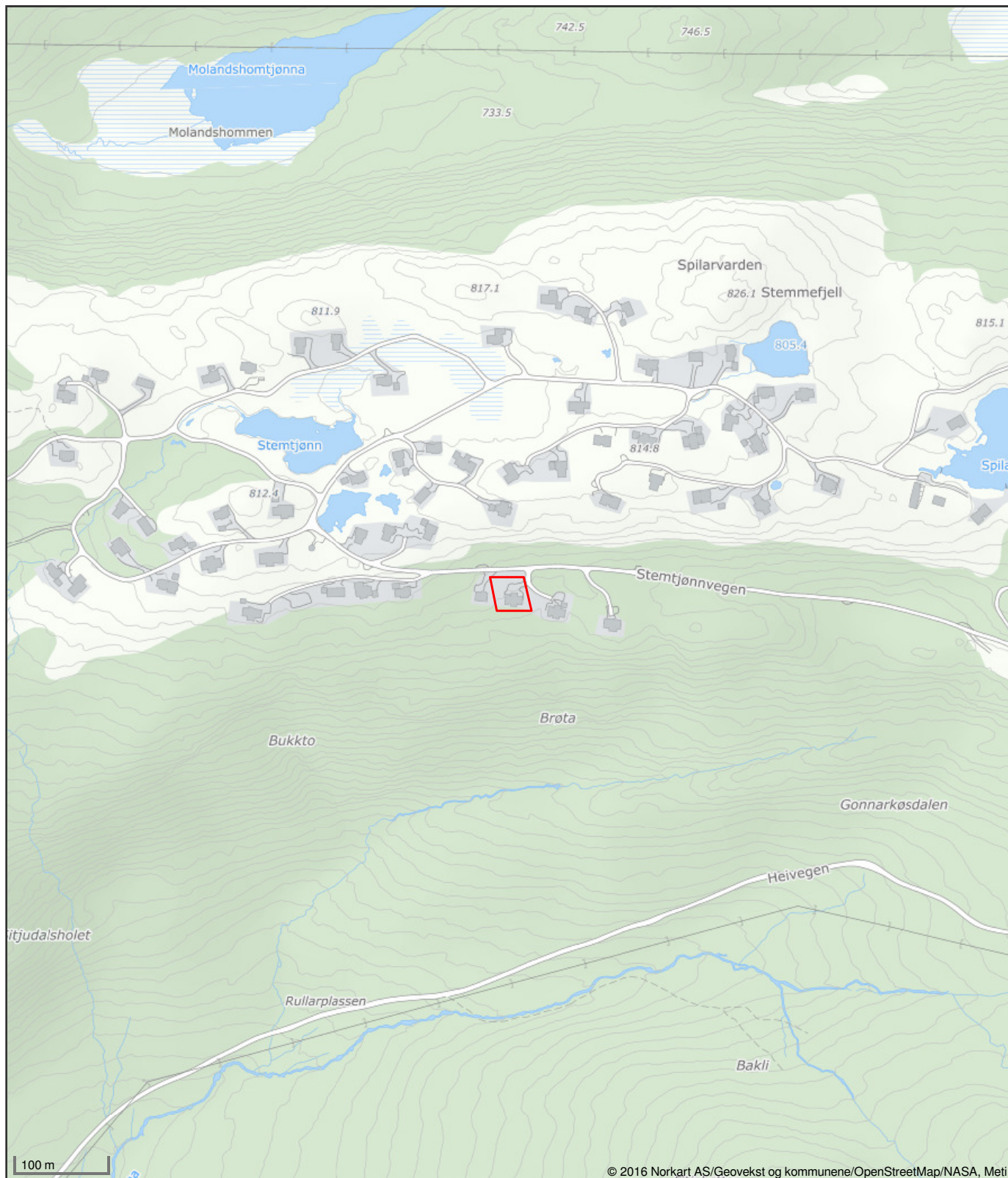
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



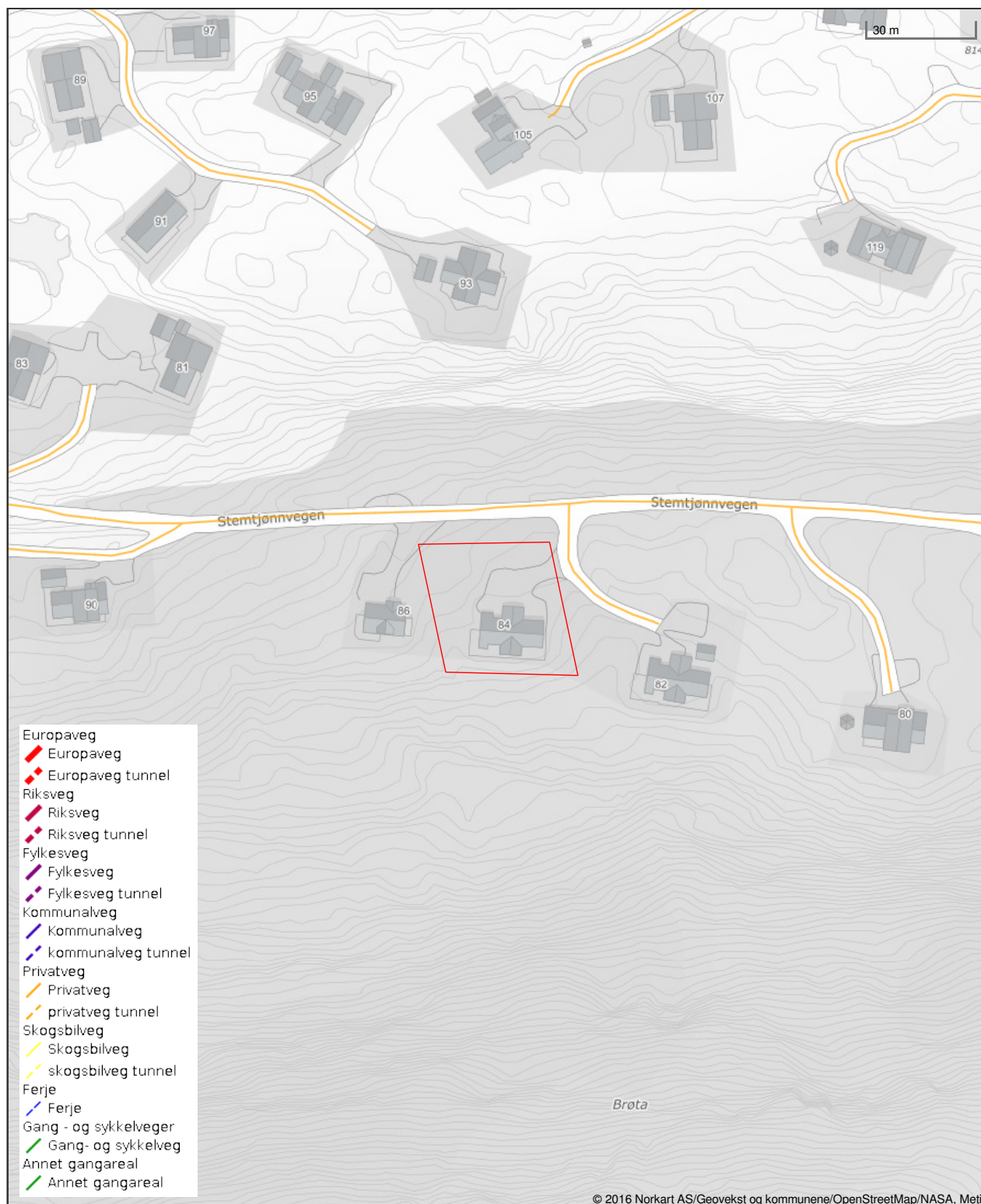
Oversiktskart for eiendom 4030 - 11/18//



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.



Vegstatuskart for eiendom 4030 - 11/18//



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 – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Kyrkjebygdheia AS
Kyrkjebygda
3854 NISSEDAL

Delegert sak nr. 26/14

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2014/127-2	Peter Holskar, tlf.: 35048421 peter.holskar@nissedal.kommune.no	11/18	27.01.2014

N - 11/18 - Stemtjønn tomt 10 - Ferdigmelding - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar:				
Gnr 11	Bnr 18	Fnr	Snr	Eigedom/adresse Stemtjønn tomt 10, 3854 NISSEDAL, Nissedal kommune
Tiltakshavar Kyrkjebygdheia AS			Adresse Kyrkjebygda	Poststad 3854 NISSEDAL
Ansvarleg søker West Bygg AS			Adresse Fjone	Poststad 3855 Treungen
Type søknad Søknad om ferdigattest				Søknaden mottatt: 23.01.2014

Delegert vedtak
Jfr. plan- og bygningslova § 99 og føreskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34, gir interkommunalt plankontor som bygningsråd ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 11 bnr. 18, Stemtjønn tomt 10, 3854 NISSEDAL.
Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. plan og bygningslova § 93 fyrste ledd bokstav c).

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 nr. 77 med seinare endringar, og delegasjonsreglementet for Nissedal kommune.

Fakta:

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av interkommunalt plankontor i delegert sak 086/07.

Ferdigmeldinga opplyser at det blir bedt om ferdigattest. Kommunen har ikkje mottatt dokumentasjon som tyder på at det er gjort endringar eller justeringar i forhold til byggeløyvet som er gitt.

Fylgjande kontrollerklæringar er levert inn saman med ferdigmeldinga:

Kontrollerklæring datert 15.11.2011	Kontrollansvarleg: West Bygg AS
--	------------------------------------



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Vurderingar:

Føretaket med kontrollansvar for utføringa har sørget for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkåra er sett i løyvet og slik krava kjem fram i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Dette viser at vilkåra for ferdigattest jfr. pbl § 99 ligg føre.

Generelle føresegner:

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

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

Underskrift

Sveinung Seljås
Plansjef

Peter Holskar
Byggesakshandsamar

Vedlegg:
Ferdigattest

Kopi til:
West Bygg AS Fjone 3855 Treungen



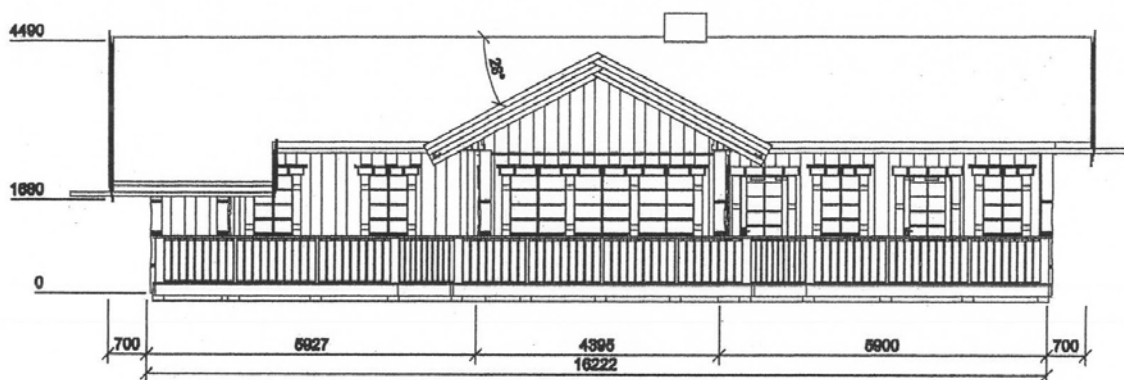
Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 og føreskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34

Eigedomsopplysningar:				
Gnr 11	Bnr 18	Fnr	Snr	Kommune Nissedal kommune
Eigedom/adresse Stemtjønn tomt 10, 3854 NISSEDAL				

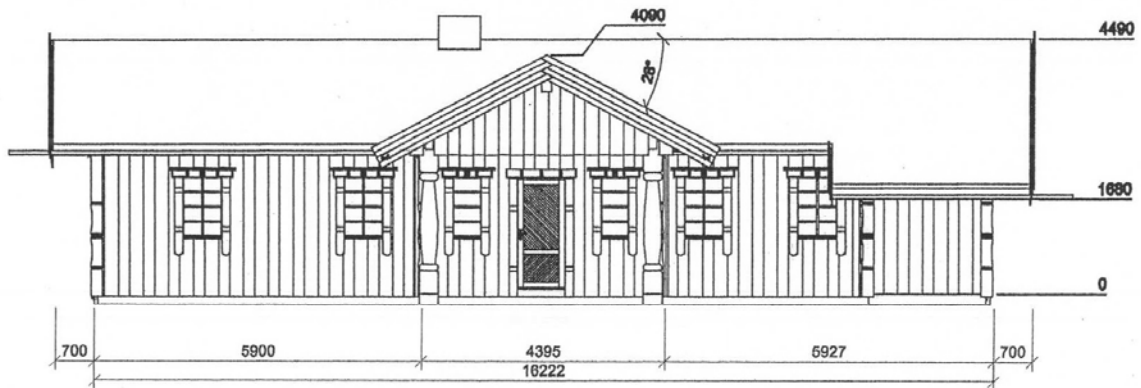
Saksopplysningar:			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar Kyrkjebyggdheia AS	Adresse Kyrkjebygda	Poststad 3854 NISSEDAL	
Ansvarleg søker West Bygg AS	Adresse Fjone	Poststad 3855 Treungen	
Byggeløyve gitt av: Delegert mynde interkommunalt plankontor		Vedtak dato 07.05.2007	Utalssaksnr. 086/07
Ferdigattest gitt av: Delegert mynde interkommunalt plankontor		Vedtak dato 27.01.2014	Utalssaksnr. 26/14

Underskrift:		
Stad: Treungen	Dato: 27.01.2014	Vår ref.: 2014/127-2
Stempel/underskrift: Peter Holskar Byggesakshandsamar		

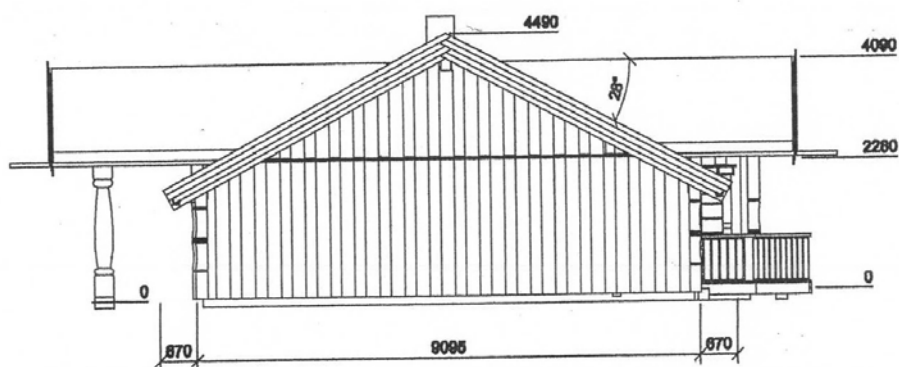


BR. GRIMSTVEDT AS	G/B, NI 11/18
STEMTJØNN TOMT NR. 10	MÅLES 1:100
TILTAKSHAVER:	
Br.Grimstvedt as	
3854 Nissedal	

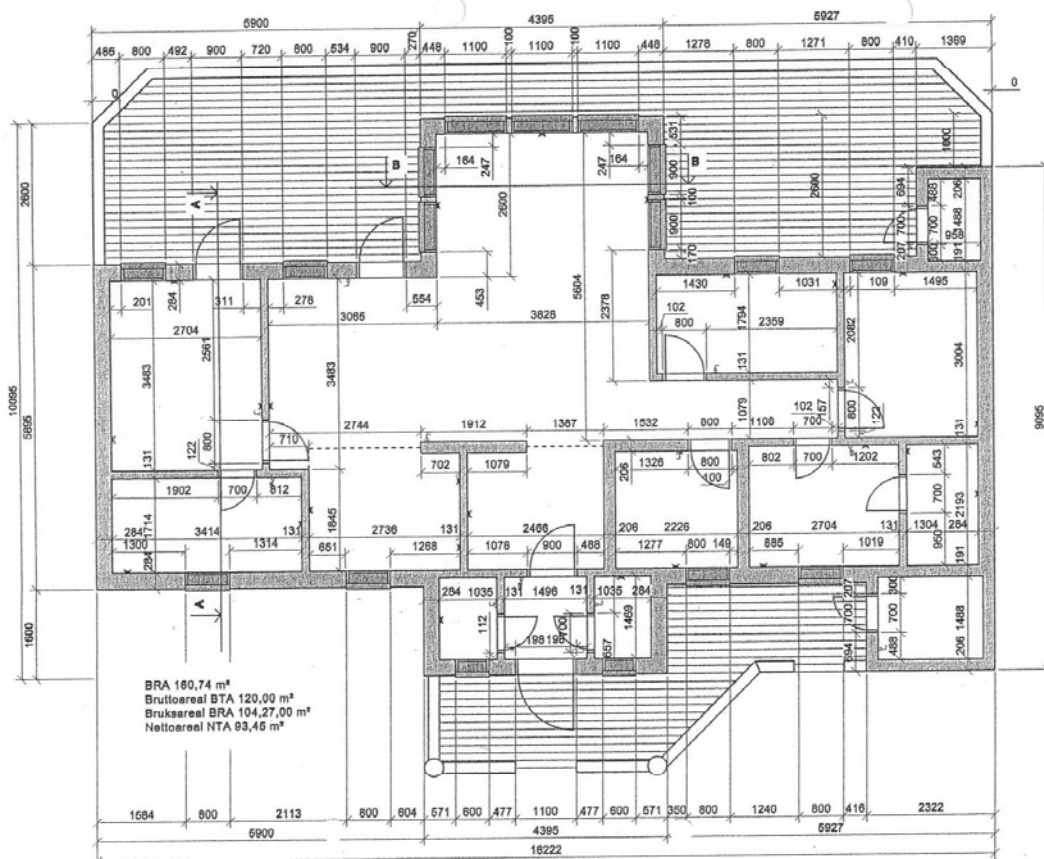
F1



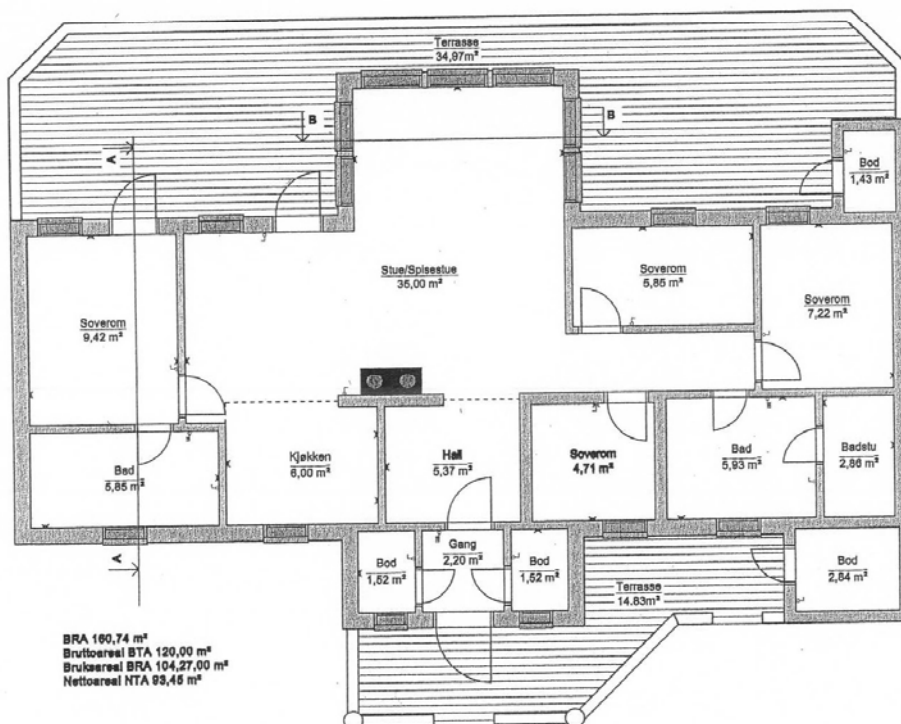
BR. GRIMSTVEDT AS		G/B.
STEMTJØNN TOMT NR. 10		11/18
TILTAKSHAVER:		MALE
Br.Grimstvedt as		1:1
2851 Nissedal		



BR. GRIMSTVEDT AS	G/B.N 11/8
STEMTJØNN TOMT NR. 10	MALES 1:10
TILTAKSHAVER:	
Br.Grimstvedt as	
3854 Nissedal	

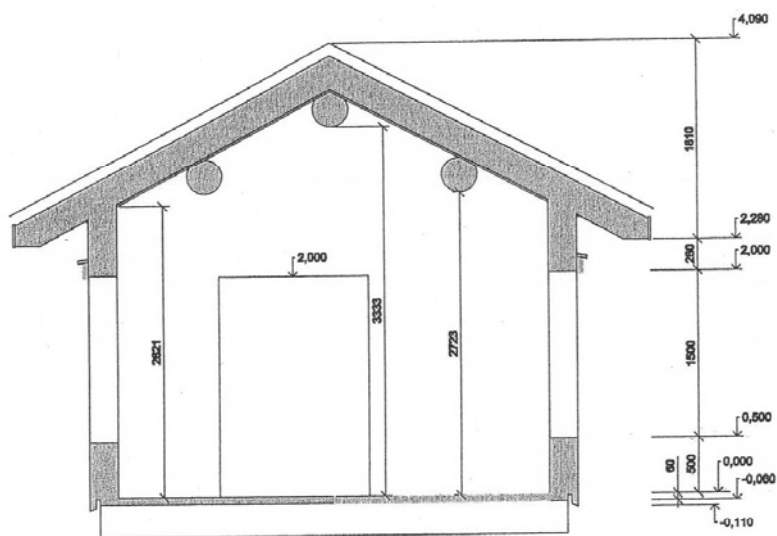


BR. GRIMSTVEDT AS	G/B.
STEMTJØNN TOMT NR. 10	MÅLE
TILTAKSHAVER:	
Br.Grimstvedt as	
3854 Nissedal	



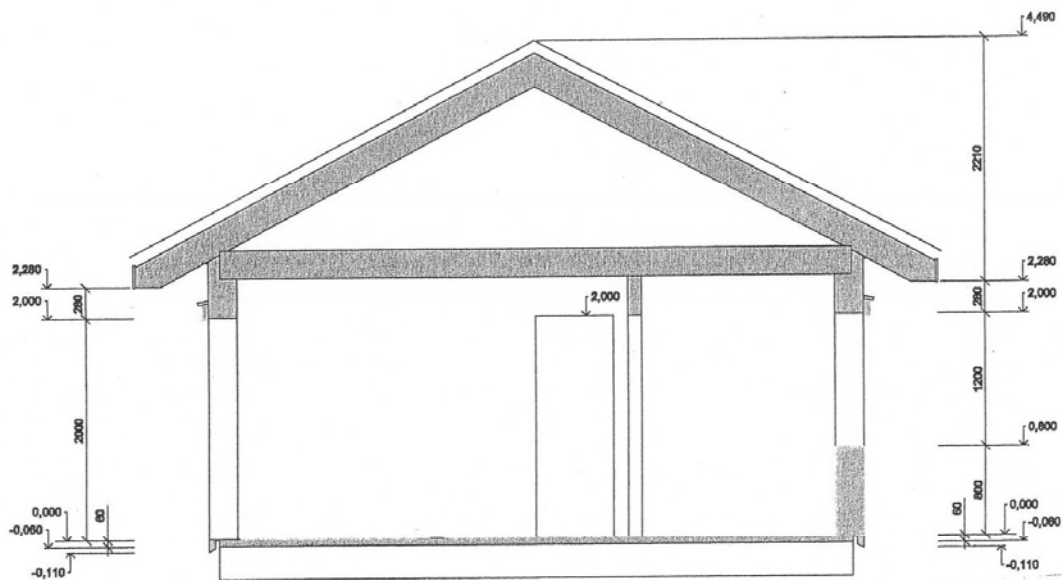
BR. GRIMSTVEDT AS	GR
STEMTJØNN TOMT NR. 10	MAL
TILTAKSHAVER:	
Br.Grimstvedt as	
3854 Nissedal	

B-B



BR. GRIMSTVEDT AS		G/B.1
STEMTJØNN TOMT NR. 10		11/12
TILTAKSHAVER:		MÅLE:
Br.Grimstvedt as		1/1
3854 Nissedal		

A-A



BR. GRIMSTVEDT AS	G/B.M. 1/10
STEMTJØNN TOMT NR. 10	MALES 1:50
TILTAKSHAVER:	
Br.Grimstvedt as	
3854 Nissedal	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	tomt 10	Beregnet areal	1354.8
Etablert dato	26.04.2005	Historisk oppgitt areal	1354,6
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	11/18
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.08.2021 22.09.2021	2021/652	Tinglyst 28.09.2021	3822-11/127/2, 3822-11/127/12, 11/2 (-1563684), 11/127 (1563684), 11/127/1, 11/127/3, 11/127/4, 11/127/5, 11/127/6, 11/127/7, 11/127/8, 11/127/9, 11/127/10, 11/127/11, 11/127/13, 11/127/14, 11/127/15, 11/127/16, 11/127/17, 11/127/18, 11/127/19, 11/127/20, 11/127/21, 11/127/22, 11/127/23, 11/127/24, 11/127/25, 11/127/26, 11/127/27, 11/127/28, 11/127/29, 11/127/30, 11/127/31, 11/127/32, 11/127/33, 11/127/34, 11/127/35, 11/127/36, 11/127/37, 11/127/38, 11/127/39, 11/127/40, 11/127/41, 11/127/42, 11/127/43, 11/127/44, 11/127/45, 11/127/46, 11/127/47, 11/127/48, 11/127/49, 11/127/50, 11/127/51, 11/127/52, 11/127/53, 11/127/54, 11/127/55, 11/127/56, 11/127/57, 11/127/58, 11/127/59, 11/127/60, 11/127/61, 11/127/62, 11/127/63, 11/127/64, 11/127/65, 11/127/66, 11/127/67, 11/127/68, 11/127/69, 11/127/70, 11/127/71, 11/127/72, 11/127/73, 11/127/74, 11/127/75, 11/127/76, 11/127/77, 11/127/78, 11/127/79, 11/127/80, 11/127/81, 11/127/82, 11/127/83, 11/127/84, 11/127/85, 11/127/86, 11/127/87, 11/127/88, 11/127/89, 11/127/90, 11/127/91, 11/127/92, 11/127/93, 11/127/94, 11/127/95, 11/127/96, 11/127/97, 11/127/98, 11/127/99, 11/127/100, 11/127/101, 11/127/102, 11/127/103, 11/127/104, 11/127/105, 11/127/106, 11/127/107, 11/127/108, 11/127/109, 11/127/110, 11/127/111, 11/127/112, 11/127/113, 11/127/114, 11/127/115, 11/127/116, 11/127/117, 11/127/118, 11/127/119, 11/127/120, 11/127/121, 11/127/122 3822-Mnrmangler, 3822-Mnrvannmangler, 3822-11/71, 3822- 11/72, 8/1, 10/4, 11/3, 11/4, 11/5, 11/8, 11/9, 11/10, 11/16, 11/17, 11/18, 11/21, 11/22, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/33, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41, 11/42, 11/43, 11/44, 11/45, 11/46, 11/47, 11/48, 11/49, 11/50, 11/51, 11/52, 11/53, 11/54, 11/55, 11/56, 11/59, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/68, 11/70, 11/73, 11/74, 11/75, 11/77, 11/78, 11/79, 11/80, 11/81, 11/82, 11/83, 11/85, 11/86, 11/87, 11/88, 11/89, 11/90, 11/91, 11/92, 11/93, 11/94, 11/95, 11/96, 11/97, 11/98, 11/99, 11/100, 11/101, 11/102, 11/103, 11/104, 11/105, 11/106, 11/107, 11/108, 11/109, 11/110, 11/111, 11/112, 11/113, 11/114, 11/115, 11/116, 11/117, 11/118, 11/119, 11/120, 11/121, 11/122, 11/123, 11/124, 11/125, 11/126, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/8, 12/14, 12/64, 12/100, 12/115, 12/117, 13/1, 13/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/18

Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.06.2015 08.06.2015	2015/637	Tinglyst 17.06.2015	11/2 (-1253,8), 11/85 (1253,8) 11/18
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	19.08.2008 19.08.2008			11/2, 11/17, 11/18
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.05.2008			11/2, 11/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559661	475889	0	Ja	1354.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNVOLD JIM F110785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Spirekleiv 4 4957 RISØR	Bosatt (B)
TELHAUG DORIS ANITA F280688*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Spirekleiv 4 4957 RISØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stemtjønnvegen 84

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3854 NISSEDAL	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	102 Nissedal	Tettsted	
Valgkrets	1 NORDBYGDA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300008512		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	27.01.2014

1: Bygning 300008512: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 27.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	109
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	07.11.2007	20.06.2008	
Ferdigattest	27.01.2014	11.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Stemtjønnvegen 84	H0101	11/18	109	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	109	109	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 4030 - 11/18//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 354,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6559661	Øst	475889
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6559679,09	475903,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,87	
2	6559678,65	475866,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,76	
3	6559642,85	475874,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,57	
4	6559641,59	475911,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,29	
5	6559658,69	475907,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,47	



Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Tilleggsopplysninger kommunale avgifter

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

Kommunenr.	0830	Gardsnr.	11	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Stemtjønnvegen 84								

Kommentar:

Ingen restanse. Kommunale avgifter t.o.m. desember 2025 er betalt.

Avregning på vassmålaren for 2025 kjem på 1. termin 2026.



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemtjønnvegen 84, 3854 NISSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 798 000,00 kr
Skatt	3 599,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemtjønnvegen 84, 3854 NISSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	9 100,07 kr
Eiendomsskatt	3 599,00 kr
Feiing	420,00 kr
Renovasjon	4 312,52 kr
Vann	6 755,70 kr
Sum	24 187,29 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnementsgebyr vatn F	15%	1 stk	6158.25	1/1	0 %	6 158,25 kr
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1 stk	9200.00	1/1	0 %	9 200,00 kr
Feiing/tilsyn	0%	1 stk	390.00	1/1	0 %	390,00 kr
					Sum	15 748,25 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.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Doris Anita Telhaug

Jim Grønvold

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stemtjønnvegen 84

3854 Nissedal

4030-11/18/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1007260003

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Vi har sett noe muselort på loft.

Tidligere eier har hatt maur for ca 6 år siden. Men verken de eller oss har sett noe til maur etter at Nokas skadedyr utslettet dem.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Nokas skadedyr ved Thor A Eftedal tlf 40645520

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet maur.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt inn wifi termostater i gang og begge bad. Funger helt fabelaktig.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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 tuneren/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Stemtjønnvegen 84
3854 NISSEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@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