

aktiv





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Stort hyttetun med høy standard og dobbel garasje! Fine uteplasser og boblebad.

Velkommen til Rosstjønnvegen 132!

Solrik og usjenert hytte på Gautefallheia – perfekt for friluftsentusiaster!

Stor tomt på 1287 kvm med hellelagt uteplass, grillbu, boblebad og dobbelgarasje med elbillader. Hytta har 5 soverom, 2 stuer, 2 bad og badstue – ideell for storfamilien. Lys og moderne stil, med peis og vedovn for ekstra hygge. Beliggende i populære Gamatun, med umiddelbar nærhet til turstier, skiløyper og Gautefall Skisenter. Flotte solforhold, nydelig utsikt og kort vei til fiskevann, sykkelløyper og badeplasser. En helårsdestinasjon for avslapning, naturopplevelser og gode minner.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 116 350,-	Antall rom:	6
Total ink omk.:	Kr 4 716 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 34, bnr. 209
Selger:	Henriette Fluor	Oppdragsnr.:	1302250197
	Vikre		
	Thorleif Fluor Vikre		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2009		
BRA-i/BRA Total	206/206 kvm		
Tomtstr.:	1287.2 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	80
Andre vedlegg	86
Nabolagsprofil	111
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 153 m² Entré, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kott, badstue, stue/kjøkken, mellomgang, gang, soverom 3, bad 2, soverom 4

BRA-i: 53 m² Garasje, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1287.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1287kvm. Stor, pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, solide støttemurer og en innbydende, hellelagt uteplass vendt mot sydvest. Tomten består delvis av naturtomt, som gir en flott balanse mellom opparbeidet uteområde og naturlig terreng.

Uteplassen ligger usjenert til og er anlagt med flotte skiferheller, i direkte tilknytning til inngangspartiet og begge stuene. Her finner du også en koselig grillbu, samt en liten terrasse med boblebad og overbygg – perfekt for avslapning og hygge. Gode solforhold og idylliske omgivelser gjør dette til et flott sted å nyte utendørslivet, med rikelig plass til både utemøbler og sosialt samvær.

Nordvest for hytta er det etablert en trivelig bål plass med benker, samt en gangbru som leder til en liten lekestue/bod. Tomten rundt hytta preges av typiske naturinnslag fra området, med vakre svaberg og et variert planteliv bestående av gran, bjørk og lyng.

OPPFØRT/OPPARBEIDET UTENFOR TOMTEGRENSE

Deler av gruset innkjørsel, langs tilbygget del, samt deler av gruset plass ved veien og deler av lekestue/bod er oppført/opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser. Se vedlagte eiendomskart med grenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommer med gnr. 34 bnr. 25 og 264. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette.

Beliggenhet

Rosstjønnevegen 132 – en innholdsrik og praktisk hytte i det populære Gamatun hyttefelt på Gautefall!

Dette er den perfekte basen for deg som elsker natur og friluftsliv, med fantastiske turmuligheter året rundt. Gautefallheia byr på flotte opplevelser sommer som vinter, og er en helårsdestinasjon som passer hele familien.

Hytta ligger like ved Skogbuelva, hvor du finner fine fiskevann, badeplasser og flotte turområder som kan nytes gjennom sommer, høst og vår.

Sommerstid er området et eldorado for den sykkelinteresserte, med ca. 100 kilometer merkede og svært godt opparbeidede løyper.

Vinterstid kjøres det opp skiløyper i nærområdet, kun et par minutter fra hytta. Løypene her er en del av et omfattende løypenett, som strekker seg helt til Gautefall Skisenter og byr på en rekke turalternativer i et variert og flott terreng. Ved skisenteret finner du også lysløype og skiskytteranlegg.

Ca. 7min unna i bil ligger Gautefall skisenter. Her kan du nyte 14 varierte nedfarter, to stolheiser, tre skitrekk, moderne ekspressheis med seks seter, samt kafé, skiutleie og afterski. Like i nærheten finner du også Ski Lodge Gautefall, et hotell som åpnet i 2015 med lounge/bar, buffetrestaurant og lekerom for barna. Rett utenfor ligger Gautefall Biathlon Skiarena – et helårs skianlegg for både trening og konkurranser.

Kun ti minutter unna ligger Treungen, med butikker, kaféer og banktjenester. Her finner du også Telemarks nest største innsjø, Nisser, kjent for sine vakre sandstrender. En kort tur fra hytta finner du også Jettegrytene, et spektakulært naturlig badeland med glattslippte fjell, fosser, kulper, sklier og basseng – en spennende opplevelse for store og små.

Drangedal sentrum ligger omtrent 35 minutter unna, med dagligvareforretninger, vinmonopol og øvrige fasiliteter.

Innenfor ca. 2 timer når du de største byene i Telemark, Vestfold og Agder. Det er ca. 30 minutter med bil Prestestranda, eller 'Stranna', og ca. 15 minutter med bil til Treungen. Her finner du dagligvareforretninger, diverse butikker, bensinstasjon, serveringssteder m.m. Sommerstid arrangeres også populære Terungenfestivalen, med mange kjente artister og mye liv i området.

Rosstjønnevegen 132 er med sin praktiske beliggenhet og rike tilbud en hytte du ikke vil gå glipp av – et perfekt sted for naturopplevelser, avslapning og familieglede, året rundt.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekräftelse. Det er bom inn til området.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Nicolai Vrål Homme

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en vinkelbygning på to etasjer, konstruert med to side-deler knyttet sammen med en midt-del. Bygningen ble oppført i 2009 og tilbygd i 2017. Hytta er reist på tilkjørte masser av stein og pukk. Den er fundamentert med antatt isolert støpt plate, betongvegger og etasjeskillet mot garasje i betong på tilbygd del. Midtre del har isolert støpt plate og tømret del med ringmur av leca og støpt plate, samt støttepunkt på pilarer av betong. Grunn og fundamenter er stabile. Drenering er ukjent, og takvann ledes til grunn. Hytta står på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, som er kapillærbrytende masser. Det er tilrettelagt med svakt fall ut fra støpt såle/mur. På tilbygd del med garasje er det synlig platon grunnmursplast mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk, mur og tømre. Del mot nord er oppført av laftet tømmer, hvor laft er kontrollert og har synlig lufting mot tak. Horisontale sprekker i tømmeret overstiger ikke noe særlig. Lafte-ender har noen steder synlige skjevheter, men er innenfor krav ihht lafte-normen. På midtre del er yttervegger oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel. Det er kontrollert opp i kledning, og det er lusinger/museband. På tilbygd del med garasje er det betongvegger, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Konstruksjonene er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt. Takkonstruksjonen består av tre saltak med vinkler, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Bygningen er en vinkelbygning, konstruert med to side-deler knyttet sammen med en midt-del. Synlige luftespalter er til stede opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert. Taktekkingen er av tre, med undertak av finer-plater, papp, opplektet og tekt med tretak. Taket er generelt sett i bra stand. Pipebeslag, gradrenne, takfotbeslag og takrenner er i plastbelagt stål. Nedløp er i kjetting og noe i luft. Beslagene er i bra stand. Etasjeskillet i første etasje og mellom første etasje og garasje består av støpt plate, mens bjelkelag av tre er brukt i etasjeskillet mot loft i midtre del. Det er målt med laser, og det er ikke skjevheter med vesentlig konstruksjonsmessige negative avvik. Generelt er det i bra stand ihht. krav om rettet. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og løse sprosser, og vinduene er i god stand. Hovedytterdøren er malt med vindu, og det er to doble malte terrassedører i tre samt en elektrisk garasjeport i plast. Dørene er generelt i god stand. En overbygd terrasse med spa er plassert på gavelvegg på tømret del. Terrassen er bygget med impregnerte bjelker og terrassebord, og har rekkverk i tre. Den er fundamentert med pilarer/støttepunkt av betong på grunn. Terrassen er bra ihht krav til retthet og er i bra stand. Trinn i betong forblendet med skifer-fliser er plassert foran dører, og trinnene er i god stand. Forstøtningsmurer til kjøre-adkomst garasje er av naturstein. Grillbuen er på 12 m² og er reist i stav-laft konstruksjon. Den har tre vegger og åpning mot gårdstun. Veggene er kledd utvendig med stående villmarkspanel utvendig og panel innvendig. Benker i tre er plassert rundt veggene innvendig, og det er to vinduer mot vest. Takkonstruksjonen er valmtak, tekt med tretak. Det er en bemerkning på vegger i tre ned mot grunn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Vindu i terrassedør ut fra stue/kjøkken som har sprekt glass og begge terrassedører har utettheter i overkant mellom dører og karm.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det bør av sikkerhetsmessig grunn monteres rekkverk på topp av murer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

Innhold

Inneholdsrik hytte med god planløsning. Hytta går over to plan og inneholder:

Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom, badstue, mellomgang, 4 soverom og kott

Lofetasje: Loftstue og rom brukt som soverom (ikke godkjent pga lav takhøyde / ikke målbart areal).

I tillegg er det laget en overbygget terrasse med boblebad og en hyggelig, frittstående grillbu, samt lekestue/bod. Dobbel garasje med el-billader og direkte inngang til hytta. Garasjen inneholder garasjerom og trapperom.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Bygningssakkyndige bemerker i vedlagte tilstandsrapport at loft i midtre bygning har et gulvareal på 42 m² ikke er måleverdig på grunn av høyde. Knevegger er av bygningssakkyndige målt til 0,89 m med skråhimling til flatt tak med takhøyde på 1,76 m. Grunnet lav takhøyde er rom i loftetasje/hems ikke godkjent for varig opphold.

Det er stedvis utført fasadeendringer, samt oppført grillbu og lekestue/bod uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard

Solrik og tiltalende familiehytte med dobbelgarasje, grillbu og utsikt – attraktiv beliggenhet på Gautefallheia

Velkommen til Gamatun – et populært og solrikt hytteområde på Gautefallheia. Her presenteres en innholdsrik og tiltalende familiehytte med utsikt, meget gode solforhold og gode fasiliteter som dobbelgarasje med elbillader, grillbu og boblebad. Hytta ligger usjenert til med skjermede uteplasser og har nærhet til både skiløyper, turterreng og Gautefall Skisenter.

Hovedpunkter:

- Solrik og attraktiv beliggenhet med fin utsikt
- Familievennlig planløsning – 5 soverom og 12 sengeplasser
- Dobbeltgarasje med elbillader og direkte inngang
- Flotte uteområder med stor terrasse, grillbu og boblebad
- To stuer med vedovn, peis og moderne løsninger
- Nærhet til Gautefall Skisenter og milevis av tur- og sykkeløyper

Om eiendommen

Hytta ble oppført i 2009 og tilbygget i 2017. Den har en gjennomgående god standard og fremstår som lys, moderne og svært innbydende – perfekt for storfamilien eller flere generasjoner. Hyttetunet ligger i rolige omgivelser, med nærhet til flotte naturoplevelser året rundt.

Her får du en innholdsrik og tiltalende familiehytte i naturskjønne omgivelser med helårsaktiviteter rett utenfor døren.

Entré

Romslig entré i tilbygget del med god plass til oppbevaring. Kvalitetsmaterialer med flislagt gulv, moderne trepanel og downlights. Trapp opp til garasje og hems.

Stuer

Hytta har to lyse og lune stuer – én i hver del av hytta. Den opprinnelige stuen har peis, vedovn og åpen løsning mot kjøkken. Tilbygget har moderne vedovn med glassfront og store vindusflater. Begge stuer har downlights og god plass til både sofa- og spisegruppe.

Kjøkken

Åpent og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer, rikelig skaplass og pene detaljer. Kjøkkeninnredning i klassisk stil med profilerte fronter og god arbeidsplass. Ventilator med utlufting.

Bad og badstue

Hytta har to bad og egen badstue:

- Bad 1: Kombinert bad- og vaskerom med varmekabler, dusjnisje, servant og plass til

vaskemaskin.

- Badstue: Elektrisk ovn (Tylö), benker i osp og dør i sotet glass.
- Bad 2: I den opprinnelige delen – flislagt gulv, dusjkabinett, servant og toalett.

Soverom

Hytta tilbyr totalt fem soverom og 12 sengeplasser:

- Tilbygg: Hovedsoverom med dobbeltseng + soverom med familiekøye
- Original del: To romslige soverom med dobbeltseng/familiekøye
- Hems: Ett ekstra soverom og loftstue (ikke måleverdig pga. takhøyde)

Uteområde

Flott, hellelagt terrasse mot sørvest – delvis overbygget og med dobbel utgang fra begge stuene. Her finner du grillbu, boblebad og rikelig plass til utemøblement. Solrike og naturskjønne omgivelser med vakre svaberg og flotte turområder rett utenfor døren.

Garasje

Romslig dobbelgarasje med elbillader, vedovn og direkte inngang til hytta. God plass til bil, sportsutstyr og lagring.

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 integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

I henhold til opplysninger fra selger er eiendommen tilknyttet TV- og internett fra RiksTV og Mobilt bredbånd. Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med dette.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje med el-billader og direkte inngang til hytta. Ellers mulighet for parkering i gruset innkjørsel.

Radonmåling

Bygningssakkyndige opplyser i vedlagte tilstandsrapport at det ikke er foretatt radonmålinger, og at bygget heller ikke er utført med radonsperre. Videre opplyser bygningssakkyndige at 14 hytta ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet.

Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Fritidsboligen har elektriske varmekabler på bad/vaskerom og bad, samt er det installert to luft til luft varmepumper. Videre har fritidsboligen to elementpiper, med vedovn og åpen peis/grue i stue med åpen kjøkkenløsning og vedovn i den andre stuen. Det er også montert vedovn i garasjen. For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmtvannstank type Høiax på ca. 200 liter er plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/ sluk. Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte.

Info strømforbruk

Strømforbruket for 2023 var 12.366 kwh og 11.463 kwh i 2024. i følge selger.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 22 650

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen er i henhold til opplysninger fra Nissedal kommune registrert med vannmåler, årsavlesning - ekstern kilde.

Eiendomsskatt

Kr 4 078

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 567 500

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Eiendommen er medlem i Gamatun Hyttelag. Årlig avgift kr. 300,-. Frivillig løypeavgift til autefall Løypelag kr. 500,- pr år.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 209 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:

4030/34/209:

10.10.2006 - Dokumentnr: 483572 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:34 Bnr:25

05.12.2006 - Dokumentnr: 604518 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:24 Bnr:25

Bruksrett for denne eiendommen til vei over eiendom med gnr. 34 bnr. 25 mot årlig avgift, indeksreguleres. Rettigheten er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den opprinnelige hytta oppført i 2009. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Ny eier anbefales å søke ferdigattest for den opprinnelige hytta, megler kan formidle kontakt med konsulert. Ny eier overtar ansvar og risiko forbundet med overnevnte.

Tilbygg:

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig datert 20.12.2018.

Bygningstegninger:

Det er i forbindelse med salget innhentet tilgjengelige bygningstegninger fra Nissedal kommune. Mottatte bygningstegninger gjelder fritidsbolig datert 12.05.2009 og stemplet av kommunen den 17.12.2009. Det er også mottatt bygningstegninger som gjelder fritidsbolig med tilbygg, som er stemplet av kommunen den 26.11.2015. Bygningstegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av enkelte fasadeendringer (nevnes i et eget punkt). Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen og megler har derfor ikke kunne kontrollere bruken, ei heller ikke om det er gjort søknadspliktige tiltak og/eller bruksendringer av etasjen som i dag inneholder loftstue og et rom brukt som soverom.

Bygningssakkyndige bemerker imidlertid at loft i midtre bygning ikke er måleverdig på grunn av takhøyde. Knevegger er av bygningssakkyndige målt til 0,89 m, med skråhimling til flatt tak, takhøyde 1,76 m. Grunnet lav takhøyde er rom i loftetasje/hems ikke godkjent for varig opphold.

Fasadeendringer:

Deler av fritidsboligens fasade avviker fra mottatte bygningstegninger. Dette gjelder fasade mot sydvest, hvor det er satt inn et vindu ved siden av inngangsdøren og et ekstra vindu til garasjen. Videre er det på fasade mot sydøst satt inn et ekstra vindu til stuen. På fasade mot nordøst er for øvrig dør til garasje fjernet. Fasadeendringene er utført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjenning er gitt av kommunen. Fasadeendring er et tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktig. Noen mindre endringer, blant annet endringer som ikke fører til at bygningens karakter endres, kan imidlertid være unntatt søknadsplikt. Megler har ikke avklart om utførte fasadeendringer er unntatt søknadsplikt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Privat veg. Adkomst over eiendommer med gnr. 34 bnr. 25, gnr. 38 bnr. 4 og gnr. 38 bnr. 560. Det er tinglyst veirett over førstnevnte eiendom med gnr. 34 bnr. 25 den 05.12.2006, mot årlig avgift som indeksreguleres. Kopi av tinglyst rettighet er vedlagt i salgsoppgaven. Det er imidlertid ikke tinglyst eller annen dokumentert veirett over eiendommer med gnr. 38 bnr. 4 og gnr. 38 bnr. 560. Kjøper overtar eiendommen, med det ansvar og den risiko dette innebærer. Kjøper må påregne å betale en andelsmessig del av vedlikehold av eksisterende vei.

Det er bom til hytta - må ringes opp.

Brøyteavgift for vei kommer i tillegg og kan variere fra år til år. Siste års brøyteavgift

var kr.6444,-.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse og offentlig friområde i henhold til reguleringsplan 'Rosstjønn vest felt F og G' datert 09.04.2002.

Videre ligger eiendommen i et område som i henhold til kommunedelplan for Gautefallheia 2014-2024, datert 28.05.2014, er avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende

I nærområdet finnes det flere ubebygde områder og et større ubebygde felt, som i henhold til reguleringsplaner og gjeldende kommunedelplan for Gautefallheia er avsatt til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse.

Det må her påregnes at det i fremtiden kan bli igangsatt byggearbeider dersom det er aktuelt med videreutvikling av hytteområdene. Se vedlagte reguleringskart og kommunedelplan.

Grunnkart, reguleringsplan og kommunedelplan m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 350 (Omkostninger totalt)

133 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
136 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 733 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 736 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikri

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

21 800 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

5 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 145 260

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

05.01.2026

Stort hyttetun med høy standard og
dobbel garasje!

Fine uteplasser med grillplass og boblebad.

Dette er den perfekte basen for deg som
elsker natur og friluftsliv, med fantastiske
turmuligheter året rundt.

Gautefallheia byr på flotte opplevelser
sommer som vinter, og er en
helårsdestinasjon som passer hele familien.



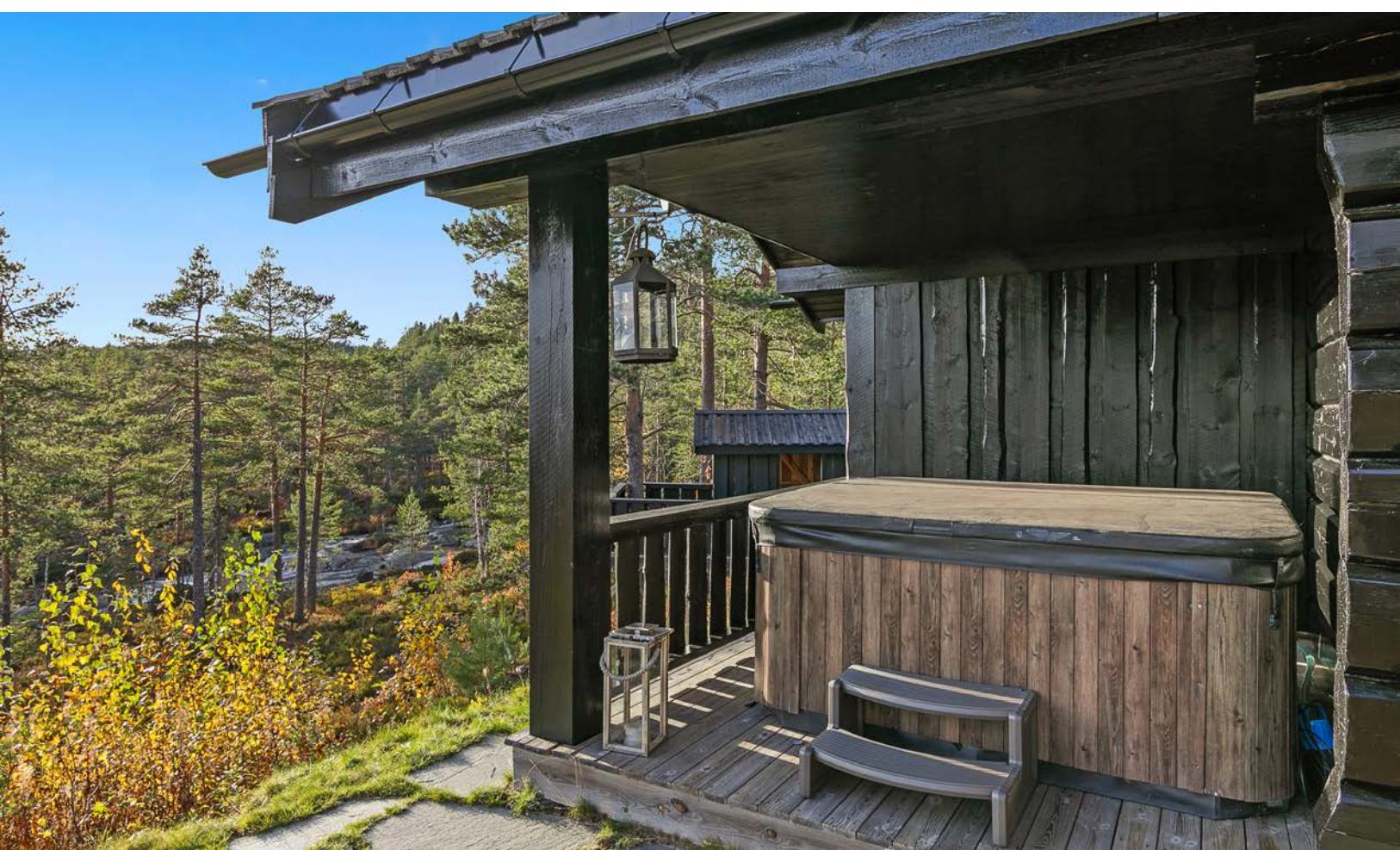


Uteplassen ligger usjenert til og er anlagt med flotte skiferheller, i direkte tilknytning til inngangspartiet og begge stuene.

Her finner du også en koselig grillbu, samt en liten terrasse med boblebad og overbygg – perfekt for avslapning og hygge.

Gode solforhold og idylliske omgivelser gjør dette til et flott sted å nyte utendørslivet, med rikelig plass til både utemøbler og sosialt samvær.









Hytta går over to plan og inneholder:

Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom, badstue, mellomgang, 4 soverom og kott

Loftetasje: Loftstue og rom brukt som soverom (ikke godkjent pga lav takhøyde / ikke målbart areal).

Romslig entré i tilbygget del med god plass til oppbevaring. Kvalitetsmaterialer med flislagt gulv, moderne trepanel og downlights. Trapp opp til garasje og hems.





Hytta har to lyse og lune
stuer – én i hver del av hytta.

Begge stuer har downlights og god plass til
både sofa- og spisegruppe.



Den opprinnelige stuen har peis,
vedovn og åpen løsning mot kjøkken.









Åpent og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer, rikelig skaplass og pene detaljer.

Kjøkkeninnredning i klassisk stil med profilerte fronter og god arbeidsplass. Ventilator med utlufting.





Hytta tilbyr totalt fem soverom og 12 sengeplasser.

Tilbygg: Hovedsoverom med dobbeltseng + soverom med familiekøye

Original del: To romslige soverom med dobbeltseng/familiekøye

Hems: Ett ekstra soverom og loftstue (ikke måleverdig pga. takhøyde)









Hytta har to bad og egen badstue.

Bad 1: Kombinert bad- og vaskerom med varmekabler, dusjnise, servant og plass til vaskemaskin.

Badstue: Elektrisk ovn (Tylö), benker i osp og dør i sotet glass.

Bad 2: I den opprinnelige delen – flislagt gulv, dusjkabinett, servant og toalett.





Romslig dobbelgarasje med elbillader,
vedovn og direkte inngang til hytta.

God plass til bil, sportsutstyr og lagring.



Rosstjønnvegen 132

1. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Rosstjønnvegen 132

Loft / Garasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN

 NISSEDAL kommune

 gnr. 34, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 14181-1204

Referansenummer: NA2096

Autorisert foretak: Nicolai Vrål Homme



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nicolai Vrål Homme
Uavhengig Takstingeniør
post@homme-takst.no
909 45 163



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen på 2 etasje er en vinkelbygning, konstruert med to side-deler knytta sammen med en midt-del. BRA 206 m², oppført i 2009 og tilbygd i 2017.

Hytta er reist på tilkjørte masser av stein og pukk. Det er fundamentert med antatt isolert støpt plate, betongvegger og etasjeskillet mot garasje i betong på tilbygd del. Midtre del med isolert støpt plate og tømret del med ringmur av leca og støpt plate, støttepunkt på pilarer av betong. Det er på innvendig gulv kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet.

Yttervegger er oppført av bindingsverk, mur og tømre. Del mot nord er oppført av laftet tømmer. Laft er kontrollert og det er synlig lufting mot tak. På midtre del er yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel.

Det er kontrollert opp i kledning, og det er lusinger/museband. På tilbygd del m/garasje er det betongvegger, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Konstruksjonene er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er tre saltak med vinkler, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Bygningen er en vinkelbygning, konstruert med to side-deler knyttet sammen med en midt-del. Synlig luftespalter opp i gesimsen.

Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. Vinduene er i god stand. Det er malt hovedytterdør med vindu, to doble malt terrassedører i tre og elektrisk garasjeport i plast.

Pipebeslag, gradrenne, takfotbeslag og takrenner i plastbelagt stål. Nedløp i kjetting og noe i luft.

Overbygd terrasse med spa på gavelvegg på tømret del på 11 m². Terrassen er i bra stand.

En tiltalende fritidsbolig som gir et generelt positivt inntrykk og er normalt vedlikeholdt.

For ytterligere informasjon, se under konstruksjoner med byggebeskrivelser, respektive tilstandsgrader og egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak med finer-plater, papp, opplektet og tekt med tretak. Gradrenner og pipebeslag i plastbelagt stål. Taket er generelt sett i bra stand.

Pipebeslag, gradrenne, takfotbeslag og takrenner i plastbelagt stål. Nedløp i kjetting og noe i luft. Beslag er i bra stand.

Yttervegger er oppført av bindingsverk, mur og tømre.

Del mot nord er oppført av laftet tømmer. Laft er kontrollert og det er synlig lufting mot tak. Horisontale sprekke i tømmeret overstiger ikke noe særlig over 10-12

mm. Det bemerkes likevel at sprekk vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ luftfuktighet, henholdsvis ute og inne. (mulig konsekvens av at tørking/krymp er større på innvendige vegger) Liten bemerkning på lafte-ender har noen steder synlige skjevheter, men er innenfor krav ihht lafte-normen.

På midtre del er yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel.

Det er kontrollert opp i kledning, og det er lusinger/museband.

På tilbygd del m/garasje er det betongvegger, utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Konstruksjonene er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er tre saltak med vinkler, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Bygningen er en vinkelbygning, konstruert med to side-deler knyttet sammen med en midt-del. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. Vinduene er i god stand.

Bygningen har malt hovedytterdør med vindu, to doble malt terrassedører i tre og elektrisk garasjeport i plast. Bemerkning på vindu i terrassedør ut fra stue/kjøkken som har sprekt glass og begge terrassedører har utettheter i overkant mellom dører og karm. Dørene er generelt i god stand.

Overbygd terrasse med spa på gavelvegg på tømret del på 11 m². Terrasser er med impregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverk i tre. Fundamentert med pilarer/støttepunkt av betong på grunn. Terrasse er bra ihht krav til retthet. Terrassen er i bra stand.

Trinn i betong forblendet med skifer-fliser foran dører. Trinn er i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bemerkning på furugulv i stue/kjøkken som har noe knirk og ujevnheter/bulinger, antatt pga temperaturforskjeller fra isolert støpt plate, isolering ukjent. Antatt blitt lagt før isolert støpt plate var tilstrekkelig tørr. De andre innvendige overflater har normal slitasje og er generelt i god stand.

Støpt plate i 1. etasje og mellom 1. et. og garasje, bjelkelag av tre i etasjeskillet mot loft i midtre del.

Det er målt med laser, og det er ikke skjevheter med vesentlig konstruksjonsmessige negative avvik. Generelt i bra stand ihht. krav om rettet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen ligger i et område med moderat til lav

Beskrivelse av eiendommen

Radon-aktsomhet.

Boligen har to elementpiper, tre vedovner og åpen peis/grue. Piper og brannmur er forblendet med skifer i 1. et. pipe og brannmur i garasje er pusset. Pipebeslag i plastbelagt stål. Feieluke til pipe i tilbygd del i entre m/trapp. Pipe i midtre del har spjeld i åpen peis/grue. Det er skifer/betong under ildsted og feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er piper og ovner i god stand.

Boligen har tretrapp med tette trinn opp til garasjerom, 95 cm bredde. Det er håndløpere på vegg. Trappen er i god stand. Boligen har en noe bratt tretrapp, 80 cm bredde med tette trinn opp til loft. Det er håndløpere på vegger og montert sklisikring i trinn. Tilfredsstillende ikke dagens krav med hensyn på bla stigning og åpning/bredde. Trappen er generelt i god stand.

Innvendig har boligen malte dører i tre m/speiler og malte pressdører i tre m/speiler. Liten bemerkning på at enkelte dører har noe behov for justering.

Dør i tre m/speiler mellom entre m/trapper og stue/kjøkken har en del merker i dørblad, antatt etter sammenstøt med en kiste som står plassert i rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad/vaskerom:

Veggene har malt panel og baderomsplater. Taket er malt. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i dusjsone eller på vegg under vask i benk. Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Gulvet har vinylbelegg med 5 cm oppkant på vegg, oppbygd terskel mot dusjnise og oppbygd terskel mot dør på 3 cm. Det er også lagt i sammenheng med badstue, her er det avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjnise. Det er sluk i både dusjnise og på gulvet utenfor. Ikke tilstrekkelig fall til sluk ihht krav på byggetidspunkt.

Rommet har innredning med benk m/vask og speil, vegghengt dusj i nisje med skyvedør i glass, toalett og opplegg for vaskemaskin. Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Liten bemerkning på at det mangler smokker på rør i rør opplegget i benk under vask. Dette er antatt fordi det er ment å fungere som avrenning fra koblingsskap for rør i rør opplegget. Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler.

Det er naturlig ventilering med tilluft under dør og åpning av vindu. Det var krav til elektrisk avtrekk på byggetidspunkt.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon Konstruksjon med kjøkken på vegg bak blandebatteri. Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i gulv og vegger.

Bad:

Veggene har tømre og taket har skråhimling med åser og panel. Badet er prosjektert med dusjkabinett. Dvs dusjkabinett beskytter bakenforliggende konstruksjon. (TEK 10 § 13 - 20) Hvis kabinett fjernes må det etableres våtsoner/badet bygges om. Målinger med protimeter, pigger i tre, viser ingen indikasjon på fukt i vegger. Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Gulvet er flislagt på støpt plate. Rommet har elektriske varmekabler. Det er minimalt/ikke fall til sluk. Ikke tilstrekkelig fall til sluk på våtrom ihht krav.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran på rør under benk m/vask, membran i sluk under dusjkabinett kontrollert via speil. Anbefaler å legge silikon mot gulvlister og terskel.

Rommet har innredning med benk m/vask, overskap m/speil, dusjkabinett og toalett. Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler.

Det er ingen ventilering, mangler tilluft, for eks. under dør og el-avtrekksvifte. Kun ventilering ved åpning av vindu og dør.

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett. Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter på to vegger. Benkeplaten er av laminat, 3,7 m benkeplass. Det er integrerte hvitevarer med kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er også en anretningsbenk på 3. vegg. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Vanntrykk og avrenning bra. Kjøkkenet er generelt i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Badstu har dør i sotet glass, gulv m/belegg med 5 cm oppkant på vegg og er lagt sammen med belegg på bad/vaskerom. Vegger og tak med granpanel og benker i osp. Det er montert en Tylø elektrisk badstuovn. Ventilasjon med tilluft inn under dør og ventil ut under tak på vegg. Liten bemerkning på at avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannstank kommer ut på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og vannmåler plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Koblingsskap for rør i rør opplegget med antatt avrenning til sluk via rør i rør under benk m/vask på bad/vaskerom. Dette er ikke en god løsning. Anbefaler å montere rør med avrenning fra koblingsskapet gjennom vegg til avrenning til gulv m/sluk i badstue/bad. Anbefaler også å montere vannstopp. Frostsikker utekran på vegg utenfor bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. God avrenning.

Boligen har kun naturlig ventilasjon med åpning av vinduer, to luft til luft varmepumper og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Det er installert to varmepumper mellom tømre og midtre del.

Varmtvannstanken fra Høiax er på 200 liter. Den er plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Liten bemerkning på skapdør her som ikke kan åpnes helt, går mot varmtvannstanken. Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler. Det er også et fordelerskap i garasje. Her er det også montert el-billader.

Brannslukningsapparat fra 2009 plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del og på vegg i entre m/trapper, røykvarslere i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra befaring rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser.

Drenering ukjent. Takvann til grunn. Hytta står på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser. Det er tilrettelagt med svakt fall ut fra støpt såle/mur. På tilbygd del med garasje er det synlig platon grunnmursplast mot grunn.

Det er fundamentert med antatt isolert støpt plate, betongvegger og etasjeskillet mot garasje i betong på tilbygd del. Midtre del med isolert støpt plate og tømret del med ringmur av leca og støpt plate, støttepunkt på pilarer av betong. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.

Forstøtningsmurer til kjøre-adkomst garasje er av naturstein.

Naturtomt i hellende terreng med synlig fjell, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygning og terrasse. Byggegrunn, veg og parkering er opparbeidet med tilkjørte masser av stein og pukk. Det er planert et flatt parti der hytta ligger.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er lagt skiferflis på gårdstun og etablert en trehytte mot nord-vest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

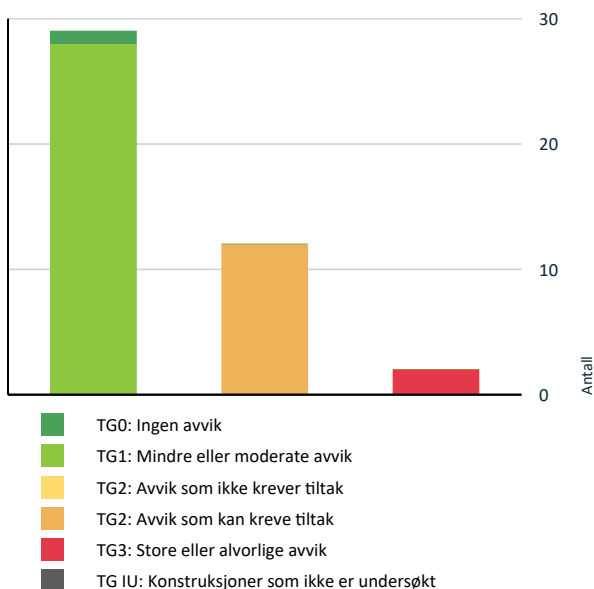
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik går på noe forandring på innvendige vegger i tilbygd del fra 2017 og plassering av pipe her.

Grillbu

- Det foreligger ikke tegninger

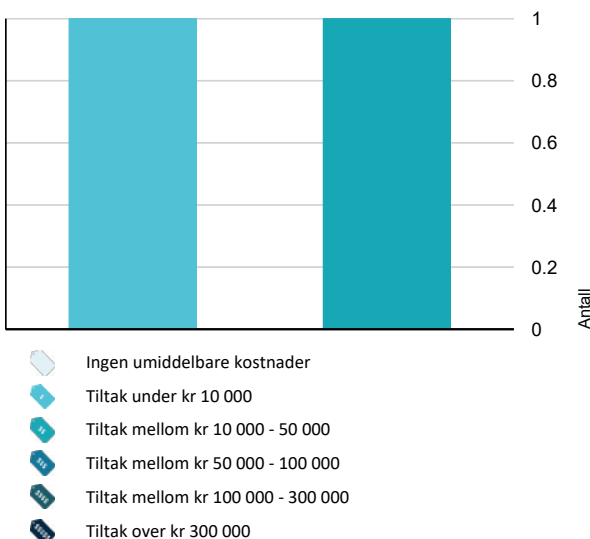
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunde ønsker en tilstandsrapport på fritidsboligen ifbm salg. Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto X310. Gulver/etasjeskiller er kontrollert med Bosch laser, GLL 3-80 CG. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2. Det er kun foretatt forenklet vurdering av tilleggsbygninger. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud eller reguleringsmessige forhold. Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Opplysning fra Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Årstall antatt pga årstall på vindu. Tilbygg del mot sør, to etasjer med garasje og trappegang øverst, i 1. et. stue og to soverom. BRA 106 m².
------	---------	---



TO 1 Nedløp og beslag

Pipebeslag, gradrenne, takfotbeslag og takrenner i plastbelagt stål. Nedløp i kjetting og noe i luft. Beslag er i bra stand.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter i plastbelagt stål er 20 - 40 år.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak med finer-plater, papp, opplektet og tekt med tretak. Gradrenner og pipebeslag i plastbelagt stål.

Taket er generelt sett i bra stand.

Normal tid før omlegging av bordtak/treshingel er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år



Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført av bindingsverk, mur og tømre. Del mot nord er oppført av laftet tømmer. Laft er kontrollert og det er synlig lufting mot tak. Horisontale sprekke i tømmeret overstiger ikke noe særlig over 10-12 mm. Det bemerkes likevel at sprekke vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ luftfuktighet, henholdsvis ute og inne. (mulig konsekvens av at tørking/krymp er større på innvendige vegger) Liten bemerkning på lafte-ender har noen steder synlige skjevheter, men er innenfor krav iht lafte-normen.

På midtre del er yttervegger er oppført av bindingsverk, isolasjon, vindtett sjikt og utlekting, kledd utvendig med stående villmarkspanel. Det er kontrollert opp i kledning, og det er lusinger/museband.

På tilbygd del m/garasje er det betongvegger, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Konstruksjonene er generelt sett i bra stand og godt vedlikeholdt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid for beising av utvendig kledning er 2 - 4 år

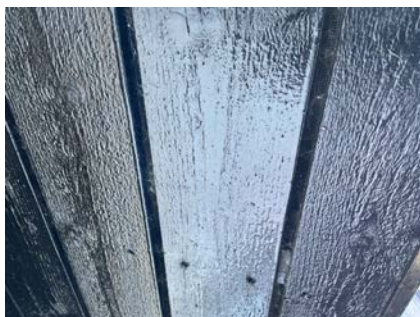


Tilstandsrapport

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er tre saltak med vinkler, oppbygd med sperrer som ligger an på yttervegger, innvendige bærevegger og åser av tre. Bygningen er en vinkelbygning, konstruert med to side-deler knyttet sammen med en midt-del. Synlig luftespalter opp i gesimsen. Skråhimlingen er en lukket lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra underside ble ingen synlige feil/mangler observert/registrert.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser. Vinduene er i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med vindu, to doble malt terrassedører i tre og elektrisk garasjeport i plast.

Bemerkning på vindu i terrassedør ut fra stue/kjøkken som har sprekt glass og begge terrassedører har utettheter i overkant mellom dører og karm.

Dørene er generelt i god stand.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Vindu i terrassedør ut fra stue/kjøkken som har sprekt glass og begge terrassedører har utettheter i overkant mellom dører og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Tetningslister må skiftes/renoveres.



! TO I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse med spa på gavelvegg på tømret del på 11 m².
Terrasser er med impregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverk i tre.
Fundamentert med pilarer/støttepunkt av betong på grunn.
Terrasse er bra ihht krav til retthet. Terrassen er i bra stand.



! TO I Utvendige trapper

Trinn i betong forblendet med skifer-fliser foran dører. Trinn er i god stand.



Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bemerkning på furugulv i stue/kjøkken som har noe knirk og ujevnheter/bulinger, antatt pga temperaturforskjeller fra isolert støpt plate, isolering ukjent. Antatt blitt lagt før isolert støpt plate var tilstrekkelig tørr. De andre innvendige overflater har normal slitasje og er generelt i god stand.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før lakkering av trepanel tak, lakkert er 10 - 20 år.
Normal tid før beising av trepanel tak, beiset er 10 - 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulv i stue/kjøkken har noe knirk og ujevnheter/bulinger, antatt pga temperaturforskjeller fra isolert støpt plate, isolering ukjent. Antatt lagt før isolert støpt plate var tilstrekkelig tørr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate i 1. etasje og mellom 1. et. og garasje, bjelkelag av tre i etasjeskillet mot loft i midtre del.

Det er målt med laser, og det er ikke skjevheter med vesentlig konstruksjonsmessige negative avvik. Generelt i bra stand ihht. krav om rettet.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen ligger i et område med moderat til lav Radon-aktomhet

Vurdering av avvik:

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

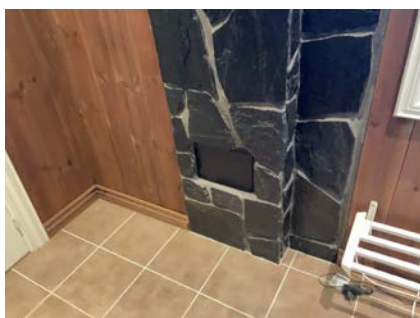
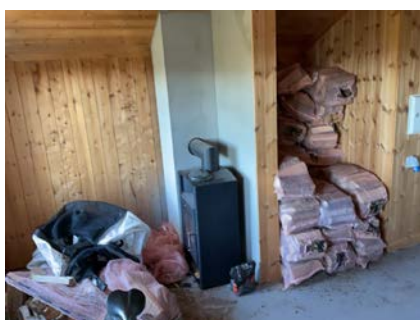
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

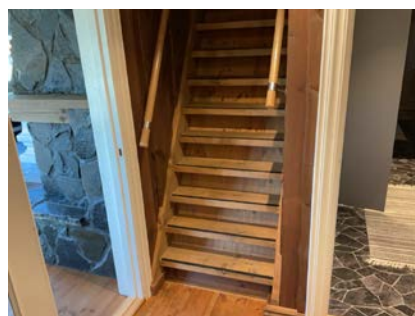
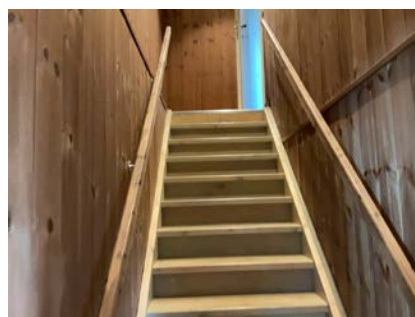
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper, tre vedovner og åpen peis/grue. Piper og brannmur er forblendet med skifer i 1. et. pipe og brannmur i garasje er pusset. Pipebeslag i plastbelagt stål. Feieluke til pipe i tilbygd del i entre m/trapp. Pipe i midtre del har spjeld i åpen peis/grue. Det er skifer/betong under ildsted og feieluke. Ingen synlige riss eller sprekker. Ut fra observasjoner som er gjort er piper og ovner i god stand.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med tette trinn opp til garasjerom, 95 cm bredde. Det er håndløpere på vegg. Trappen er i god stand.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har en noe bratt tretrapp, 80 cm bredde med tette trinn opp til loft. Det er håndløpere på vegg og montert sklisikring i trinn. Tilfredsstillende ikke dagens krav med hensyn på blå stigning og åpning/bredde. Trappen er generelt i god stand.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

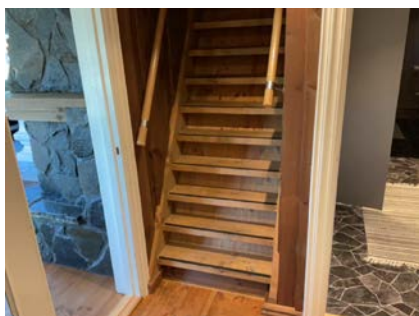
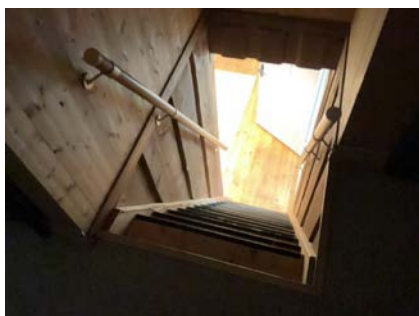
Trappen til loftet er bratt og smal, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Loftet har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

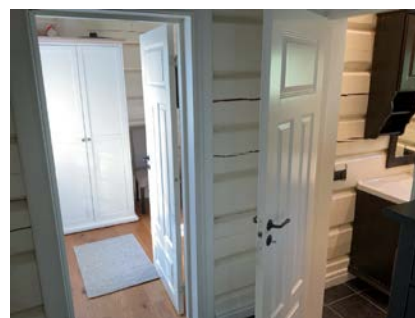
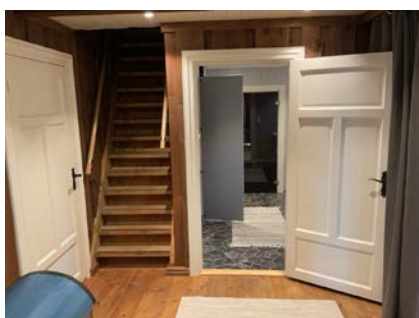
Når arealet på loftet ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstiller kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av loftet og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i tre m/speiler og malte pressdører i tre m/speiler. Liten bemerkning på at enkelte dører har noe behov for justering.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.



TG 2 Innvendige dører - 2

Dør i tre m/speiler mellom entre m/trapper og stue/kjøkken har en del merker i dørblad, antatt etter sammenstøt med en kiste som står plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

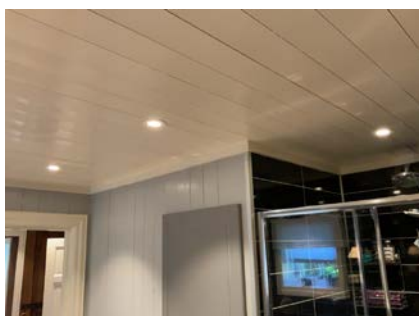
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel og baderomsplater. Taket er malt. Målinger med protimeter viser ingen indikasjon på fukt i dusjsone eller på vegg under vask i benk.

Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med 5 cm oppkant på vegg, oppbygd terskel mot dusjnise og oppbygd terskel mot dør på 3 cm. Det er også lagt i sammenheng med badstue, her er det avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjnise. Det er sluk i både dusjnise og på gulvet utenfor. Ikke tilstrekkelig fall til sluk ihht krav på byggetidspunkt.

Preaksepterte løsninger i TEK 17 er "mildere" enn TEK 7

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

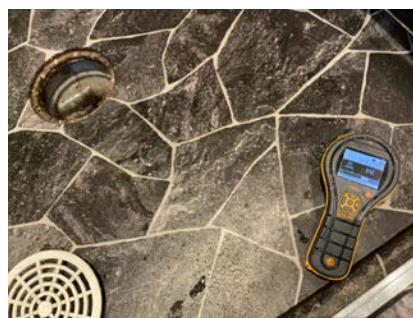
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Målinger med protimeter gav ingen utslag på fukt på gulv.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.



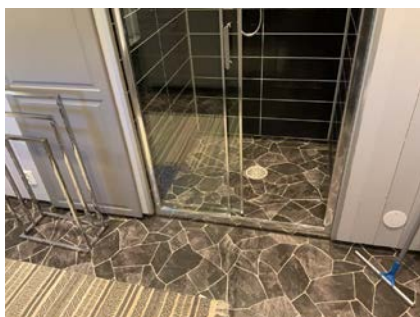
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benk m/vask og speil, vegghegt dusj i nisje med skyvedør i glass, toalett og opplegg for vaskemaskin. Vanntrykk og avrenning fra vask er bra. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Liten bemerkning på at det mangler smokker på rør i rør opplegget i benk under vask. Dette er antatt fordi det er ment å fungere som alternativ avrenning fra koblingsskap for rør i rør opplegget. Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluft under dør og åpning av vindu. Det var krav til elektrisk avtrekk på byggetidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon Konstruksjon med kjøkken på vegg bak blandebatteri. Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i gulv og vegger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

Generell

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

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har tømre og taket har skråhimling med åser og panel. Badet er prosjektert med dusjkabinett. Dvs dusjkabinett beskytter bakenforliggende konstruksjon. (TEK 10 § 13 - 20) Hvis kabinett fjernes må det etableres våtsoner/badet bygges om. Målinger med protimeter, pigger i tre, viser ingen indikasjon på fukt i vegger. Overflater på vegger og tak er i god stand og godt holdt.



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt på støpt plate. Rommet har elektriske varmekabler. Det er minimalt/ikke fall til sluk. Ikke tilstrekkelig fall til sluk på våtrom iht krav.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrister til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran på rør under benk m/vask, membran i sluk under dusjkabinett kontrollert via speil. Anbefaler å legge silikon mot gulvlister og terskel.

Vurdering av avvik:

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

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.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benk m/vask, overskap m/speil, dusjkabinett og toalett.
Vanntrykk og avrenning fra vask er bra.
Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt.
Innredning og utstyr som ikke har feil eller mangler.

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering, mangler tilluft, for eks. under dør og el-avtrekksvifte. Kun ventilering ved åpning av vindu og dør.

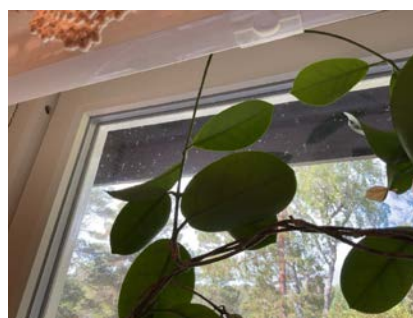
Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking pga konstruksjon, synlige rør og kontrollerbare overflater. Det er dusjkabinett.
Målinger med protimeter gav ikke utslag på fukt i vegger eller på gulv.

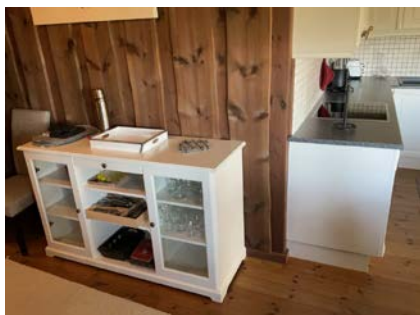
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter på to vegger. Benkeplaten er av laminat, 3,7 m benkeplass. Det er integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er også en anretningsbenk på 3. vegg. Målinger med protimeter under vask i benk viser ingen indikasjon på fukt. Vanntrykk og avrenning bra. Kjøkkenet er generelt i god stand.

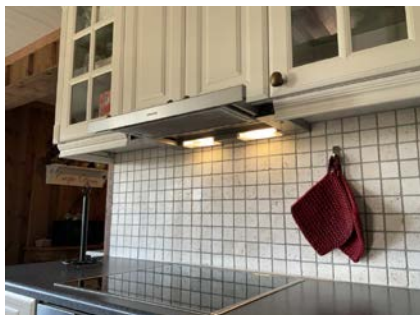
Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg. Ventilator fungerer greit.

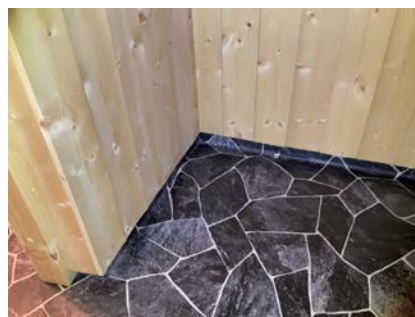


SPESIALROM

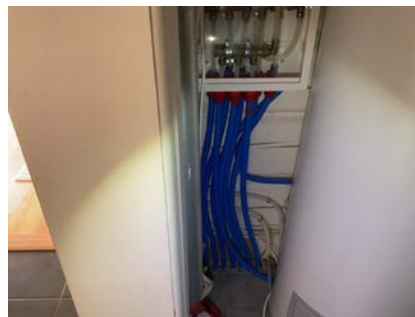
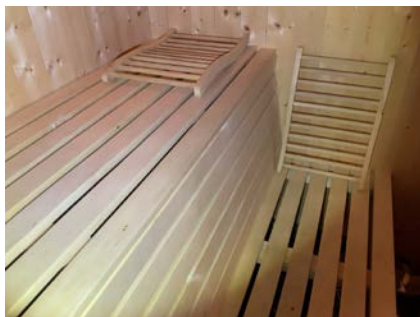
1. ETASJE > BADSTUE

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstu har dør i sotet glass, gulv m/belegg med 5 cm oppkant på vegg og er lagt sammen med belegg på bad/vaskerom. Vegger og tak med granpanel og benker i osp. Det er montert en Tylø elektrisk badstuovn. Ventilasjon med tilluft inn under dør og ventil ut under tak på vegg. Liten bemerkning på at avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannstank kommer ut på gulvet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommunalt vann og avløp. Godt vanntrykk og avrenning. Inntaksledning med stoppekran og vannmåler plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Koblingsskap for rør i rør opplegget med antatt avrenning til sluk via rør i rør under benk m/vask på bad/vaskerom. Dette er ikke en god løsning. Anbefaler å montere rør med avrenning fra koblingsskapet gjennom vegg til avrenning til gulv m/sluk i badstue/bad. Anbefaler også å montere vannstopp. Frostsikker utekran på vegg utenfor bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingsskap for rør i rør opplegget med antatt avrenning til sluk via rør i rør under benk m/vask på bad/vaskerom. Dette er ikke en god løsning. Anbefaler å montere rør med avrenning fra koblingsskapet gjennom vegg til avrenning til gulv m/sluk i badstue/bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med nåværende "løsning" blir det ved evt lekkasje fukt i benk under vask på bad.

Avløpsrør

På synlige steder innvendig er det avløpsrør av plast. God avrenning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon med åpning av vinduer, to luft til luft varmepumper og elektrisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

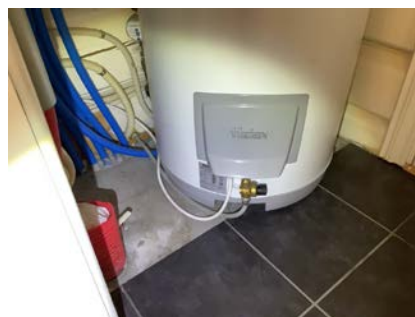
! TG 1 Varmesentral

Det er installert to varmepumper mellom tømre og midtre del.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra Høiax er på 200 liter. Den er plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Avrenning fra sikkerhetsventil til gulv m/sluk.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del. Liten bemerkning på skapdør her som ikke kan åpnes helt, går mot varmtvannstanken. Det er samsvarserklæring på sikringsskap og AMS-måler. Det er også et fordelerskap i garasje. Her er det også montert el-billader.

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.

2018 AMS-måler montert.

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

Ja

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

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, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Nei



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

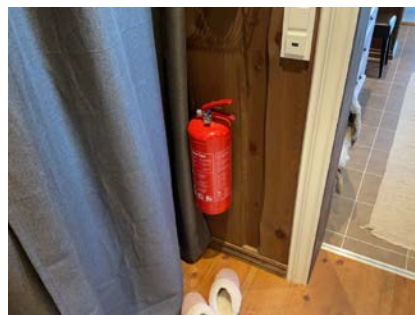
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Brannslukningsapparat fra 2009 plassert i mellomgang mellom tømre og midtre del og på vegg i entre m/trapper, røykvarslere i tak.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



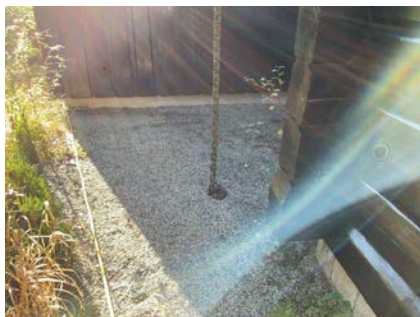
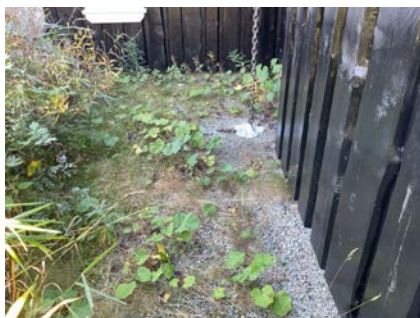
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra befaring rundt fritidsboligen, står hytta på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser.



Tilstandsrapport

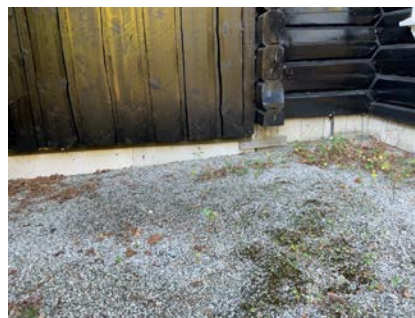


! TG 1 Drenering

Drenering ukjent. Takvann til grunn. Hytta står på sprengsteinsfylling og tilkjørte masser av stein og pukk, kapilærbrytende masser. Det er tilrettelagt med svakt fall ut fra støpt såle/mur. På tilbygd del med garasje er det synlig platon grunnmursplast mot grunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er fundamentert med antatt isolert støpt plate, betongvegger og etasjeskillet mot garasje i betong på tilbygd del. Midtre del med isolert støpt plate og tømret del med ringmur av leca og støpt plate, støttepunkt på piler av betong. Det er innvendig og på terrasser kontrollert med laser, og gulvene er i bra stand ihht. krav til rettet. Ut fra de observasjoner som er gjort, må det sies at grunn og fundamenter er stabil.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer til kjøre-adkomst garasje er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør av sikkerhetsmessig grunn monteres rekkverk på topp av murer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør etableres.

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenghold

Naturtomt i hellende terreng med synlig fjell, lyng og småskog i bunnvegetasjonen utenom det arealet som er opparbeidet med veg, parkering, bygning og terrasse. Byggegrunn, veg og parkering er opparbeidet med tilkjørte masser av stein og pukk. Det er planert et flatt parti der hytta ligger.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Andre tomteforhold

Det er lagt skiferflis på gårdstun og etablert en trehytte mot nord-vest.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Grillbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillbu på 12 m² er reist i stav-laft konstruksjon. Den har tre vegger og åpning mot gårdstun. Vegger er kledd utvendig med stående villmarkspanel, innvendig med panel, benker i tre rundt vegger innvendig og to vindu mot vest. Takkonstruksjonen er valmtak, tekt med tretak. Bemerkning på vegger i tre ned mot grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

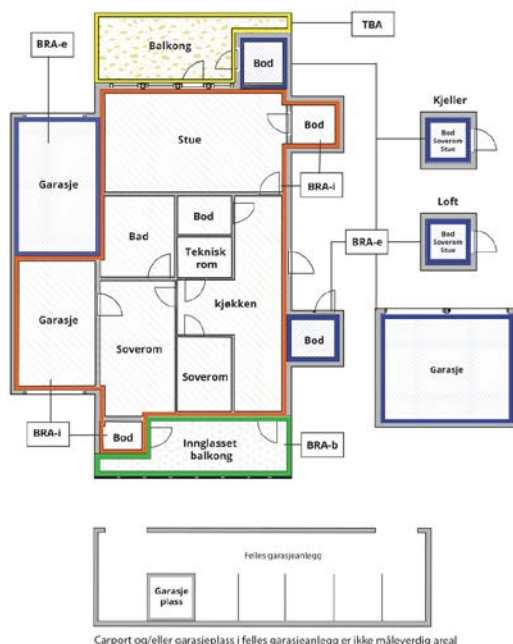
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						42	42
1. Etasje	153			153	11		153
Garasje	53			53			53
SUM	206				11	42	248
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kott, badstue, stue/kjøkken, mellomgang, gang, soverom 3, bad 2, soverom 4		
Garasje	Garasje, trapperom		

Kommentar

På loft i midtre bygning er det et gulvareal på 42 m², ikke måleverdig pga høyde, knevegger på 0,89 m med skråhimling til flatt tak, takhøyde 1,76 m. Kott inn fra bad i midtre bygning er under trapp.
Det er overbygd terrasse med spa på gavelvegg på tømret del på 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik går på noe forandring på innvendige vegger i tilbygd del fra 2017 og plassering av pipe her.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grillbu

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	156	50
Grillbu	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Nicolai Vrål Homme	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	34	209		0	1287.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosstjønnevegen 132

Hjemmelshaver

Vikre Henriette Fluor, Vikre Thorleif Fluor

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Dette er en oppdatert/revidert rapport.

Det som er utført etter forrige befaring er maling på utvendig kledning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 400 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2024	
2	04.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA2096>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250197	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thorleif Fluor Vikre	Henriette Fluor Vikre
Gateadresse	
Rosstjønnevegen 132	
Poststed	Postnr
TREUNGEN	3855
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88975793

Document reference: 1302250197

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TFV, HFV

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har lagt opp utekontakt. har Gr. L fagbrev som elektriker

Arbeid utført av

Thorleif Fluor Vikre

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Står i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1302250197

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250197

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorleif Fluer Vikre	6a05b661ff026c695498ef 65b8589e2539b253db	05.10.2025 14:30:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Fluer vikre	a08b7d12f6cb5f02c78b7 83d84cd248a09d93081	14.10.2025 12:48:07 UTC	Signer authenticated by One time code

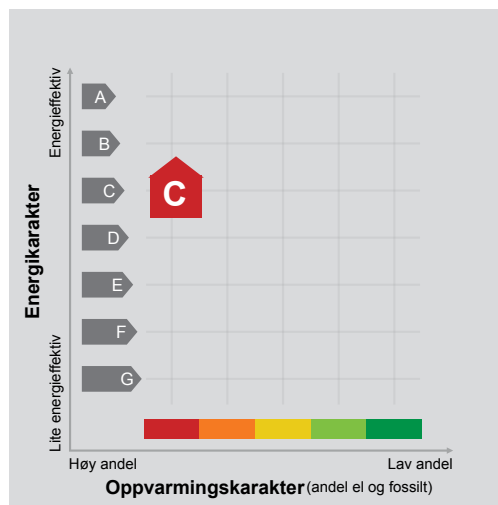
Document reference: 1302250197

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rosstjønnvegen 132
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300122186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180228
Dato	15.10.2025



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

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

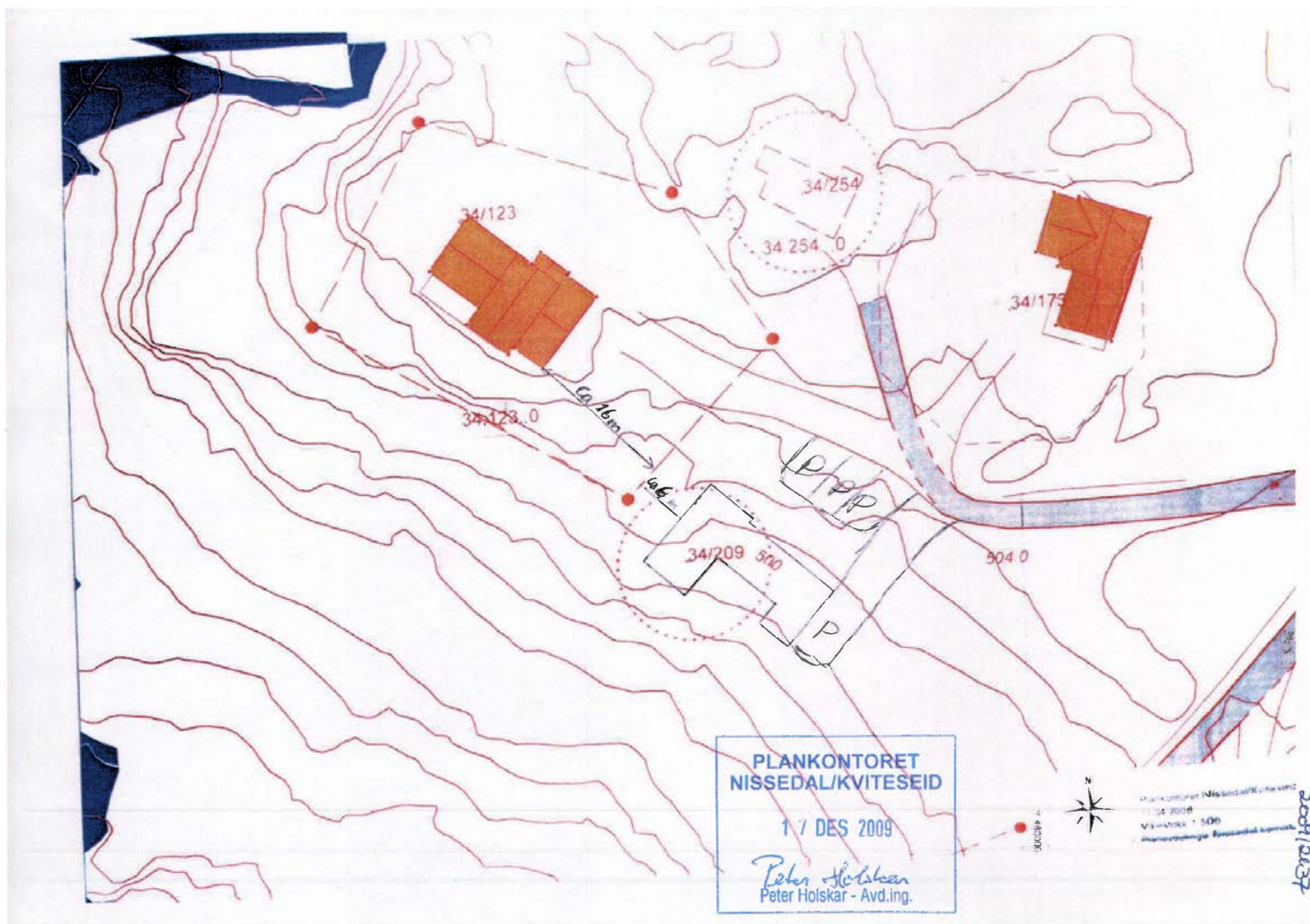
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

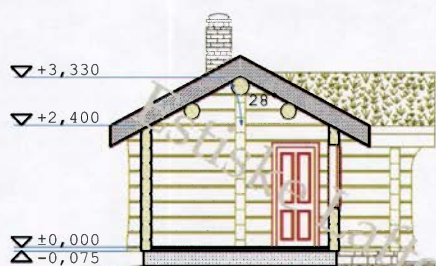
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



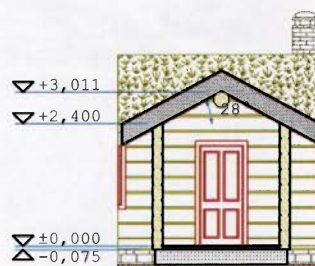
PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITeseid

17 DES 2009

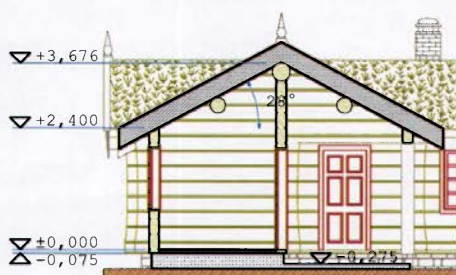
Peter Holskar
Peter Holskar - Avd.ing.



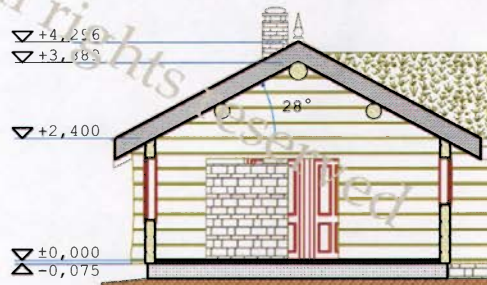
Snitt A1



Snitt A2



Snitt A3



Snitt A4

Estiske Laftehus All rights reserved

MODELL
HYTTE

TEGNING
Snitt A1..A4

GRUNNPLATE
121m²-terrasse

SKALA
M 1:100

DATO
12.05.2009

KUNDE
ASBJORN PEDERSEN

GOLVAREAL

TEGNING NR.
A-04

FORANDRINGER
00

PRODUSENT
ESTISKE LAFTEHUS



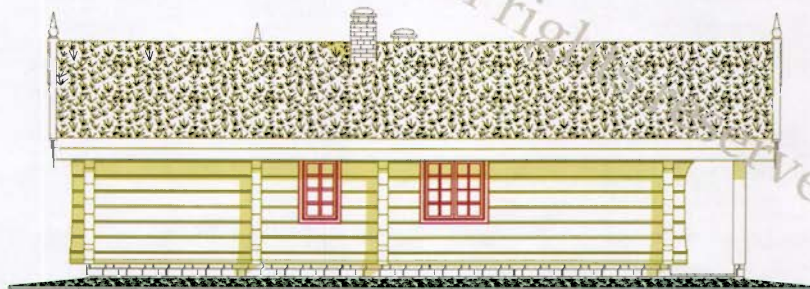
ESTISKE
LAFTEHUS

ESTISKE LAFTEHUS OU
Phone (00 372) 730 84 95
Phone (00 372) 511 92 93
Fax (00 372) 730 84 97
e-mail: laftehus@laftehus.no

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID

17 DES 2009

Peter Holskar
Peter Holskar - Avd.ing.



Estiske Laftehus All rights reserved

MODELL
HYTTE

TEGNING
Fasader A&B

GRUNNPLATE
121m² terrasse

SKALA
M 1:100

DATO
12.05.2009

KUNDE
ASBJORN PEDERSEN

GOLVAREAL

TEGNING NR.
A-02

FORANDRINGER
00

PRODUKTENT
ESTISKE LAFTEHUS



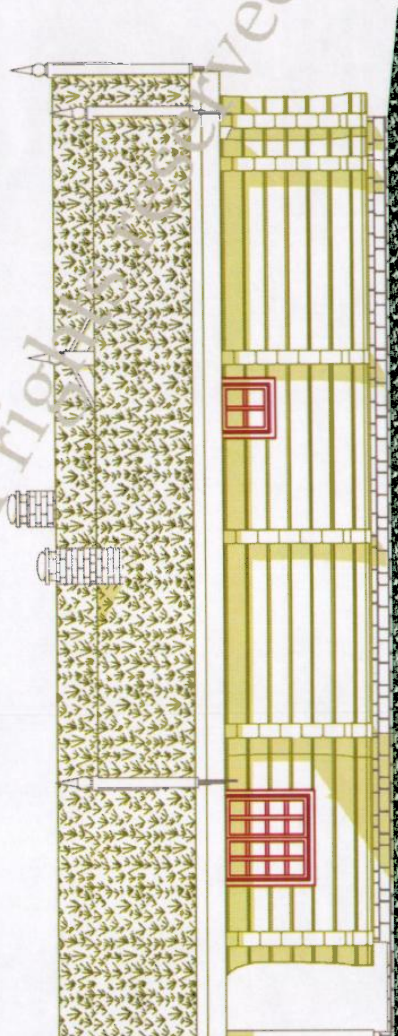
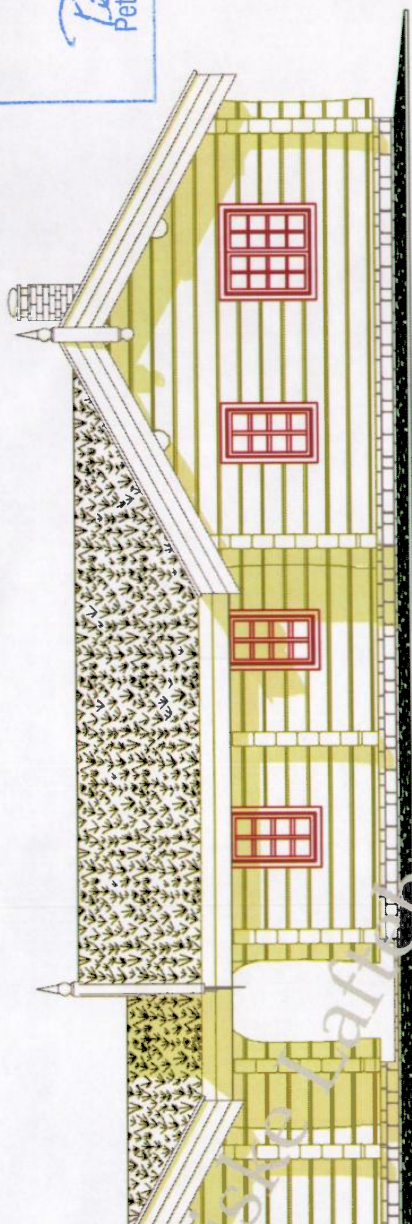
**ESTISKE
LAFTEHUS**

ESTISKE LAFTEHUS OÜ
Phone (00 372) 730 84 95
Phone (00 372) 511 82 93
Fax (00 372) 730 84 97
e-mail: laftehus@laftehus.ee

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID

17 DES 2009

Peter Holtsen
Peter Holtsen - Avd.ing.



Estiske Laftehus All rights reserved

ESTISKE LAFTEHUS OU
Phone (00 372) 730 84 95
Phone (00 372) 511 92 93
Fax (00 372) 730 84 97
e-mail: laftehus@laftehus.ee

**ESTISKE
LAFTEHUS**

KUNDE
ASBJORN PEDERSEN

DATA
12.05.2009

SKALA
M 1:100

GRUNNPLATE
121m²terrasse

PRODUKTSENT
ESTISKE LAFTEHUS

FORANDRINGER
00

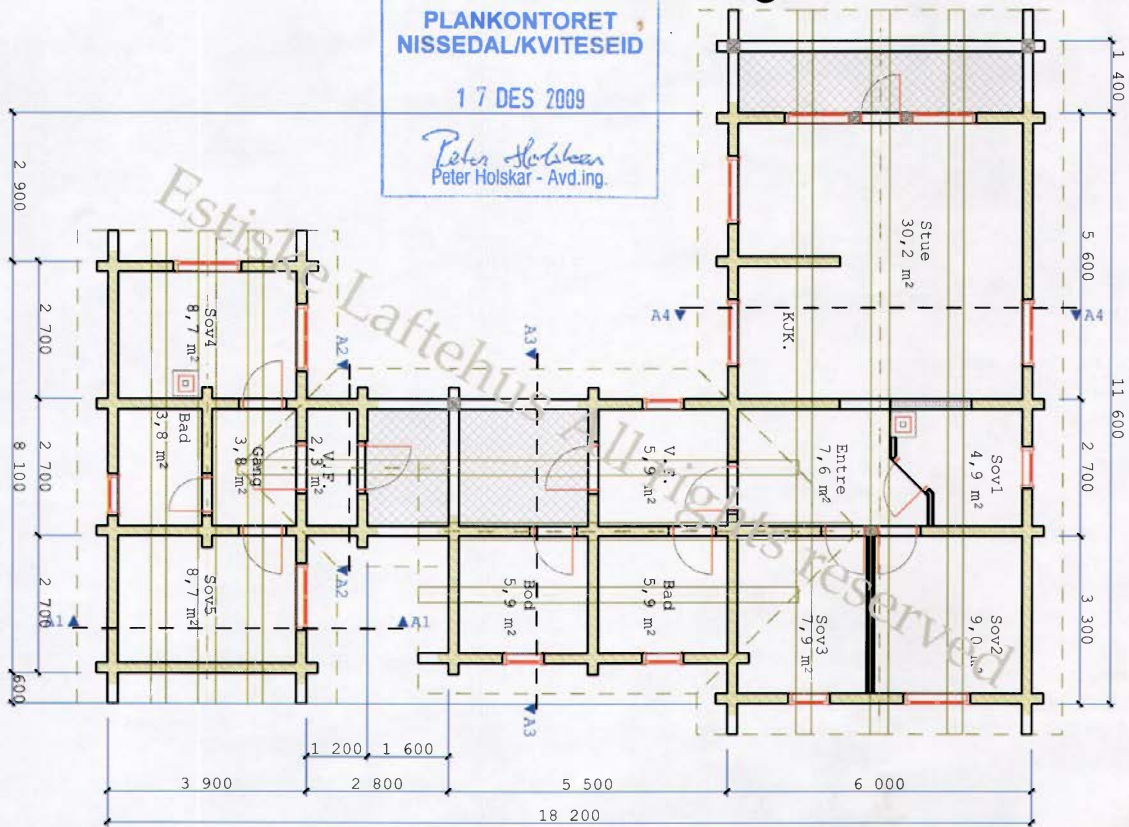
TEGNING NR.
A-03

GOLVAREAL

PLANKONTORET NISSDAL/KVITESEID

1 7 DES 2009

Peter Holskar
Peter Holskar - Avd.ing.



Estiske Laftehus All rights reserved

MODELL
HYTTE

TEGNING
PLAN

GRUNNFLATE
121m² terrasse
GOLVAREAL

SKALA
M 1:100
TEGNING NR.
A-01

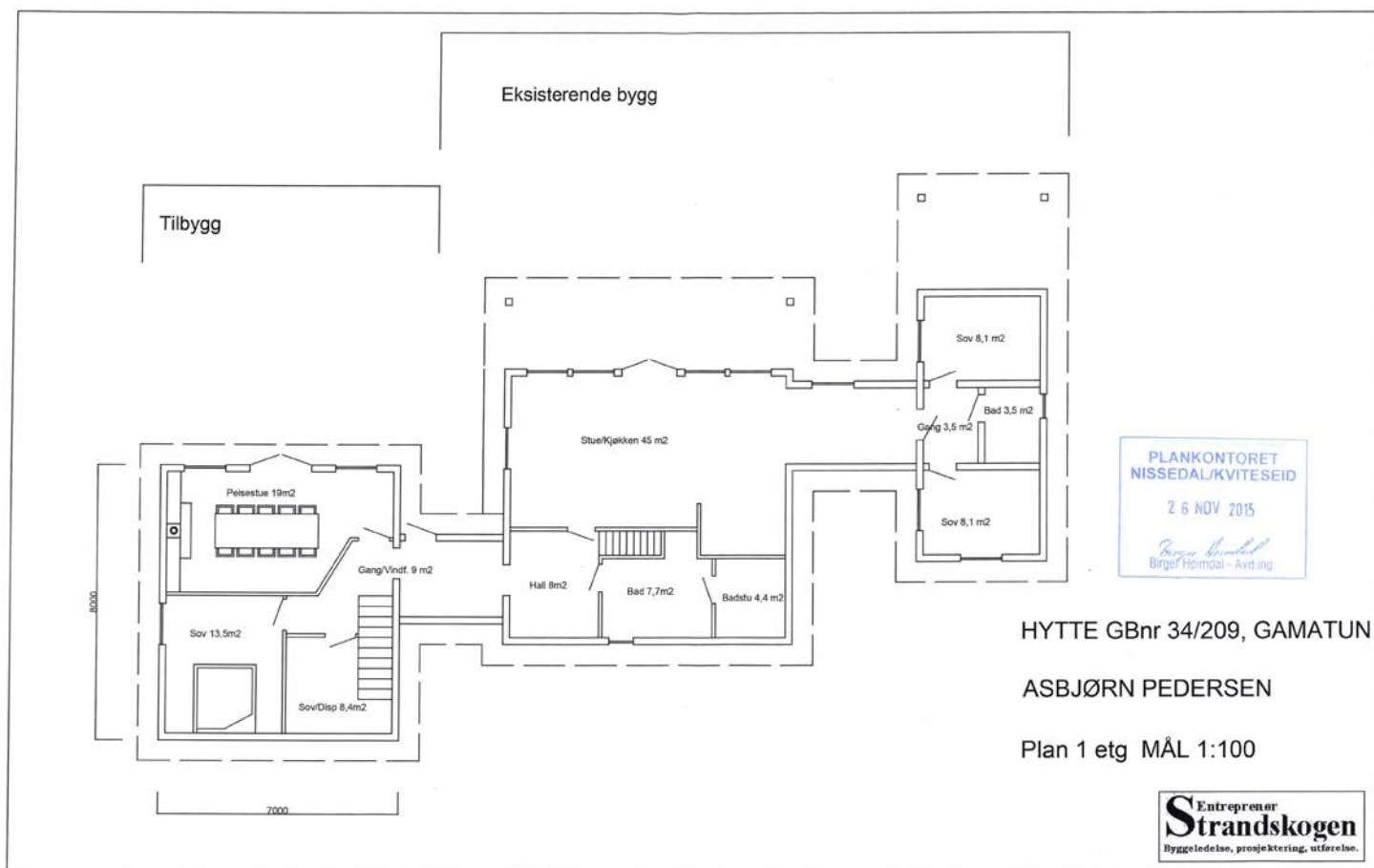
DATO
12.05.2009
FORANDRINGER
00

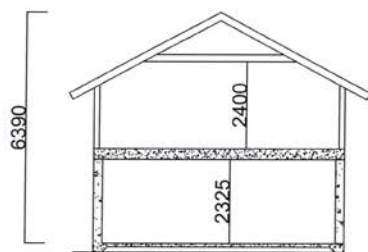
KUNDE
ASBJORN PEDERSEN
PRODUKTENT
ESTISKE LAFTEHUS



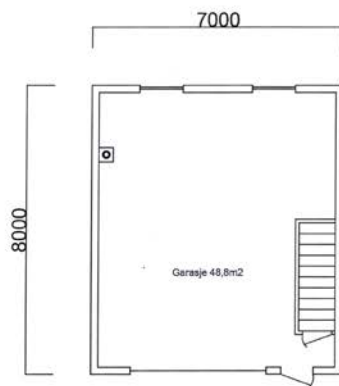
ESTISKE
LAFTEHUS

ESTISKE LAFTEHUS OÜ
Phone (00 372) 730 84 95
Phone (00 372) 511 92 93
Fax (00 372) 730 84 97
e-mail: laftehus@laftehus.ee





Nybygg Snitt



Nybygg, Plan 2 etg, Garasje

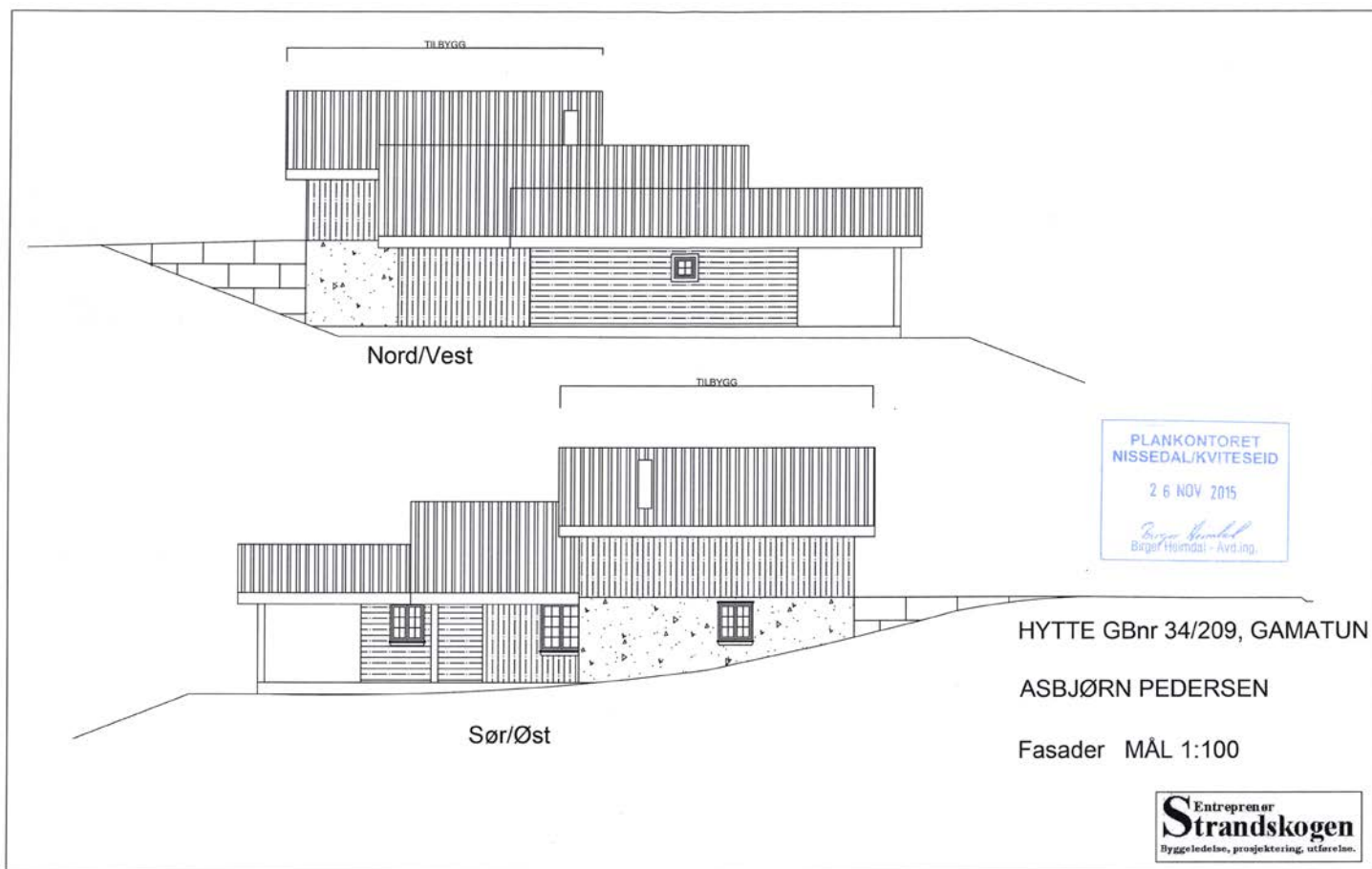


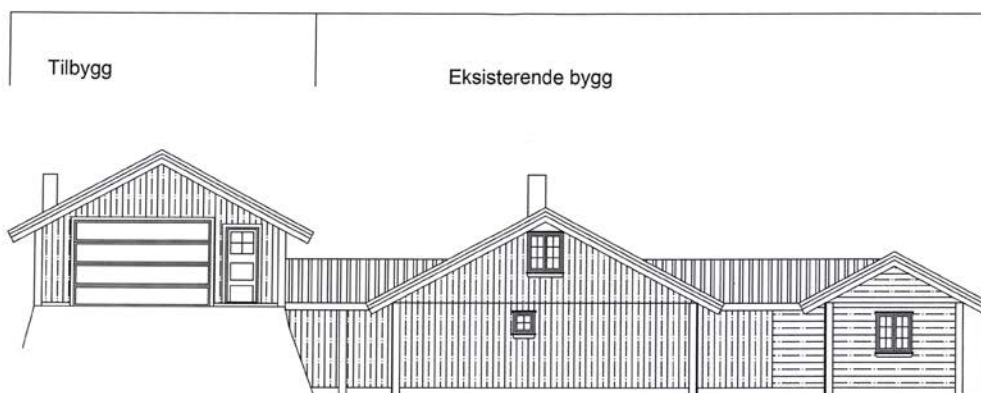
HYTTE GBnr 34/209, GAMATUN

ASBJØRN PEDERSEN

Plan og snitt MÅL 1:100







PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID

26 NOV 2015

Bjørge Norddal
Bjørge Norddal - Ark.ing.

HYTTE GBnr 34/209, GAMATUN

ASBJØRN PEDERSEN

Fasade Nord/Øst MÅL 1:100

Entreprenør
Strandskogen
Byggeledelse, projektering, utførelse.

Eksisterende bygg

Tilbygg



PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITSEID

26 NOV 2015

Birger Høimdal
Birger Høimdal - Avd.ing

HYTTE GBnr 34/209, GAMATUN

ASBJØRN PEDERSEN

Fasade Sør/Vest MÅL 1:100

Entreprenør
Strandskogen
Byggeledelse, prosjektering, utførelse.

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder									
Eiendom/Byggested									
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign. Ansv. søker			
Nissedal	34	209	Gamahelleren 5, 3855 TREUNGEN	1	18.11.2015	Elektronisk signert			
Beskrivelse fagområde									
Prosjektering									
Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om byggesøknad /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggjøst	Arbeidet innenfor ansvaret er avsluttet	
Bygg	Overordnet ansvar bygg	1	990790876 ENTREPRENØR STRANDSKOGEN		18.11.2015		X	X	
Utførelse									
Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om byggesøknad /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggjøst	Arbeidet innenfor ansvaret er avsluttet	
Bygg	Overordnet ansvar bygg	1	990790876 ENTREPRENØR STRANDSKOGEN				X		

**PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID**

26 NOV 2015

Birger Heimdal
Birger Heimdal - Avd. ing.

Direktoratet for byggkvalitet	ByggSøkiD: 85171692 Utskriftstidsdato: 18.11.2015	Side 1 av 1
-------------------------------	---	-------------



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



ENTREPRENØR STRANDSKOGEN
Måneliveien 61D
3790 HELLE

Delegert sak nr. 502/18

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2015/1714-7	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	34/209	20.12.2018

N - 34/209 - Rosstjønnevegen 132 - Søknad om ferdigattest - Tilbygg fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr 34	Bnr 209	Fnr	Snr	Eigedom/adresse Rosstjønnevegen 132, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar Asbjørn Pedersen				Adresse Kilsveien 41 Poststad 3766 Sannidal
Ansvarleg søker ENTREPRENØR STRANDSKOGEN				Adresse Måneliveien 61D Poststad 3790 HELLE
Type søknad Søknad om ferdigattest				Søknaden mottatt 20.12.2018

Delegert vedtak

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for tilbygg fritidsbustad på gnr. 34 bnr. 209, Rosstjønnevegen 132, 3855 TREUNGEN.

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

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

Fakta

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 488/15.

For å kunne godkjenne ein søknad om ferdigattest, må søknaden stadfeste at tiltaket tilfredsstillar krava til slik attest. Ikkje-søknadsppliktige endringar eller justeringar (små endringar/justeringar) i høve til byggeløyvet må det gjerast greie for. (Andre endringar må det søkast om.) Søknaden må òg vise at tilstrekkeleg FDV-dokumentasjon er overlevert til eigaren av tiltaket. Dvs. grunnlaget for korleis forvaltning, drift og vedlikehald av tiltaket skal kunne utførast på ein tilfredstillande måte.

Saman med søknaden om ferdigattest skal det leverast inn oppdatert gjennomføringsplan. Den skal vise om alt arbeid er fullført og avslutta. Det skal òg gå fram om det ligg føre tilfredstillande

Postadresse: Treungevegen 398
3855 Treungen
E-post: info@nissedal.kommune.no

Telefon: 35048400
Telefaks: 35048410
www.nissedal.kommune.no

Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



samsvarserklæringer frå dei ulike ansvarshavande i byggesaka. Samsvarserklæring er ei skriftleg stadfesting på at eigenkontroll har funne stad og at alt arbeid er gjennomført i tråd med krav og løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Samsvarserklæringer må kome frå alle ansvarshavande før det kan skrivast ut ferdigattest.

Vurderingar

Søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen er gjennomgått. Dokumentasjonen viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

Generelle føresegner

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

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

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi til:
Asbjørn Pedersen Kilsveien 41 3766 Sannidal
Plankontoret v/ fakturaansvarleg Treungvegen 398 3855 TREUNGEN



Ferdigattest

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

Eigedomsopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
34	209			Nissedal kommune
Eigedom/adresse				
Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak			
Tilbygg fritidsbustad			
Tiltakshavar		Adresse	Poststad
Asbjørn Pedersen		Kilsveien 41	3766 Sannidal
Ansvarleg søker		Adresse	Poststad
ENTREPRENØR STRANDSKOGEN		Måneliveien 61D	3790 HELLE
Byggeløyve gitt av		Vedtak dato	Utlvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		26.11.2015	488/15
Ferdigattest gitt av		Vedtak dato	Utlvalssaksnr.
Delegert mynde Interkommunalt plankontor		20.12.2018	502/18

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
Treungen	20.12.2018	2015/1714-7
Stempel/underskrift		
Birger Heimdal Byggesaksbehandlar		
 NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET		



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Asbjørn Pedersen
Sannidalsveien 381 B
3766 SANNIDAL

Løyve til tiltak
Delegert sak nr. 300/09

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2009/2137-5	Peter Holskar, tlf.: 35048421 peter.holskar@nissedal.kommune.no	34/209	17.12.2009

N - 34/209 - Gamahelleren tomt F6 - Søknad om ett-trinn - Hytte - Godkjent

Saksopplysninger:				
Gnr	Bnr	Fnr	Eigedom namn	
34	209		Gamahelleren tomt F6, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune	
Tiltakshavar			Adresse	Poststad
Asbjørn Pedersen			Sannidalsveien 381 B	3766 SANNIDAL
Ansvarleg søker			Adresse	Poststad
Asbjørn Pedersen			Sannidalsveien 381 B	3766 SANNIDAL
Type tiltak				Søknaden motteke:
Fritidsbustad				17.11.2009 med nye dokument mottatt 10.12.2009
Plantype:			Namn på plan:	
Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Rosstjønn vest, felt F og G (Gamahelleren)	

Delegert vedtak

Interkommunalt plankontor som bygningsråd godkjenner søknaden om oppføring av fritidsbustad på gnr. 34 bnr. 209 i Gamahelleren tomt F6, 3855 TREUNGEN , jfr. Pbl § 93 og på desse vilkåra:

1. Alt arbeid blir utført etter vedtekne reguleringsføresegner, lovar og forskrifter.
2. Søknader om ansvarsrett som er nemnt under ansvarsfordeling er godkjent slik det går fram av saksframstillinga.
3. Kontroll må utførast i samsvar med eigne system i foretaka.
4. Tiltaket må tilfredsstille energikrav som var gjort gjeldande frå 01.08.09.
5. Årsavgift renovasjon trår i kraft 3 mnd etter dato løyve.
6. Tiltaket pliktar å kople seg til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg på fylgjande vilkår:
 1. Tilkoplingsgebyr blir fakturert pr. dato gjeve løyve.
 2. Årsavgift blir fakturert frå nærmaste termin, min. 12 mnd etter gjeve løyve.
Dersom bygget ikkje er/blir teke i bruk innan 12 mnd, er det tiltakshavars ansvar å skriftleg søke om utsetjing av tidspunktet for innkreving av årsavgifta. Søknaden må fremjast innan denne 12 mnd-perioden.
Søknaden stilast: Nissedal kommune v/Teknisk eining, 3855 Treungen.
7. Vassmålar må monterast på hovudleidning slik at alt forbruk av vatn til hytta blir registrert.
Rørleggar kontaktar teknisk eining for utlevering. (Ole Bjørn Lauvdal tlf. 90021442).
7. Innflytting må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve.
8. Gebyr for søknaden, kr. 6.500,-. Gebyr for lokal godkjenning av foretak à kr. 500,- pr. funksjon og fag, til saman kr. 5.500,-. Beløpa må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura på totalt kr. 12.000,- blir ettersendt.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringar, sist ved LOV-2006-05-12-15 fra 2007-01-01 og delegasjonsreglementet for Nissedal kommune.

Ansvar.

Jf pbl §§ 93 b og 98 er det gitt ansvarsrett for tiltaket til:

Funksjon	Tilt.kl.	Føretak	Godkj.
SØK	1	Sjølvyggar Asbjørn Pedersen	L
PRO Alle fag utanom grunnarbeid og innv./utv. sanitæranlegg	1	Sjølvyggar Asbjørn Pedersen	L
PRO Grunnarbeid	1	GS Maskin AS	L
PRO Innv./utv. sanitæranlegg	1	Ole og Tores Rørservice AS	L
KPR Alle fag utanom grunnarbeid og innv./utv. sanitæranlegg	1	Sjølvyggar Asbjørn Pedersen	L
KPR Grunnarbeid	1	GS Maskin AS	L
KPR Innv./utv. sanitæranlegg	1	Ole og Tores Rørservice AS	L
UTF Alle fag utanom grunnarbeid og innv./utv. sanitæranlegg	1	Sjølvyggar Asbjørn Pedersen	L
UTF Grunnarbeid	1	GS Maskin AS	L
UTF Innv./utv. sanitæranlegg	1	Ole og Tores Rørservice AS	S
KUT Alle fag utanom grunnarbeid og innv./utv. sanitæranlegg	1	Sjølvyggar Asbjørn Pedersen	L
UTF Grunnarbeid	1	GS Maskin AS	L
UTF Innv./utv. sanitæranlegg	1	Ole og Tores Rørservice AS	S

SØK= søker - PRO= prosjekterande - KPR= kontrollerande for prosjekteringa
 UTF= utførande - KUT= kontrollerande for utføringa

S= sentral godkjenning
 L= lokal godkjenning

Fakta:

Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad i Gamahelleren tomt F6, 3855 TREUNGEN.

Hytta skal oppførast på tomt som ikkje er oppmålt ennå. Tomtegrensene som er skissert i reguleringsplanen stemmer ikkje heilt overeins med dei faktiske tomttegrensene på nabotomta nord-vest. Tomtegrensa er trekt lenger sør-aust. Dette fører til at det omsøkte tiltaket og må trekkast i same retning. Denne forskyvinga vil måtte utliknast på tomte sør-aust for den omsøkte. Då denne tomte framleis er uselt og står utan hytte, kontakta plankontoret grunneigar for å avklare situasjonen. Han var klar over forholdet og hadde kontroll på stoda. Sjølv etter forskyvinga vil området kunne utnyttast med det talet på tomter som reguleringsplanen har lagt opp til.

Tiltakshavar søker om å få ansvarsrett som sjølvyggar for alle funksjonar og for alle fag utanom grunnarbeid og sanitærarbeid. Hytta – tømmerhytte – er ferdig prosjektert frå fabrikk. Tømrararbeidet går ut på å montere laftekassa, legge på tak og sette inn vindauge. Tiltakshavar har tidlegare oppført liknande tømmerbygg og einbustadar samt anna relevante tømrararbeid.

I søknaden om lokal godkjenning frå røyrliggjarfirmaet manglar side 2. Gjenpart av nabovarsel manglar òg. Plankontoret har vore i kontakt med ansvarleg søker. Han kunne stadfeste at dokumenta ved ein feil er utegløymte, og at dei inneheld komplette og "positive" opplysningar som gjer at søknad kan godkjennast.

Vurderingar:

I og med at grunneigar/utbyggjar av området er klar over tomtesituasjonen, er plasseringa av tiltaket i orden for kommunen.

Tiltakshavar kan vise til brei erfaring og kompetanse innan tømrararbeid, og har dermed sannsynleggjort at han har den kompetansen som må til for å kunne ivareta ansvaret som sjølvyggar jf GOF § 17 nr 2 er oppfylt.

Etter lovnad frå ansvarleg søkar om ettersending av manglande dokument, har ein funne å kunne behandle byggesøknaden som om desse låg føre.

Generelle føresegner:

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei 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

Peter Holskar
Byggesakshandsamar

Kopi til:

GS Maskin AS	Sannidalsveien 381 B	3766	SANNIDAL
Ole og Tores Rørservice AS	Kalstadveien 7	3770	KRAGERØ



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Asbjørn Pedersen
Kilsveien 41
3766 SANNIDAL

Løyve til tiltak etter § 20-3, jf. § 20-1
Delegert sak nr. 488/15

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2015/1714-4	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	34/209	26.11.2015

N - 34/209 - Rosstjønnevegen 132 - Byggesøknad med ansvarsrett - Tilbygg fritidsbustad

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
34	209			Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar			Adresse	Poststad
Asbjørn Pedersen			Kilsveien 41	3766 SANNIDAL
Ansvarleg søker			Adresse	Poststad
Entreprenør Strandskogen			Industriveien 13	3766 SANNIDAL
Type tiltak			Søknaden mottatt:	
Tilbygg fritidsbustad			18.11.2015	
Plantype:			Namn på plan:	
Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Rosstjønn vest, felt F og G	
Kommunal tilkopplingsplikt:			Renovasjon	Vatn
			ja	ja
				Avløp
				ja

Delegert vedtak
Tiltak: Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor godkjenner søknaden om oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 34 bnr. 209 i Rosstjønnevegen 132, 3855 TREUNGEN, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-3, jf § 20-1.
Ansvar: Jf. kapittel 9, 10, 11 og 12 i byggesaksforskrifta (SAK) blir ansvarsrett gitt som søkt og vist i gjennomføringsplanen (ligg vedlagt).
Godkjenninga blir gitt på desse vilkåra: 1. Alt arbeid må bli utført i samsvar med reguleringsføresegner og andre krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. 2. Innflytting/bruk må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve. 3. Gebyr for søknaden, etter gjeldande gebyrregulativ kr. 9200,- må vere betalt inn til Nissedal kommune.

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

Postadresse: Treungevegen 398
3855 Treungen
E-post: info@nissedal.kommune.no

Telefon: 35048400
Telefaks: 35048410
www.nissedal.kommune.no

Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343

Fakta:

Søknaden gjeld oppføring av tilbygg til fritidsbustad i Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN. Tomtearbeid er inkludert i søknaden.

Tiltaket krev bruk av ansvarshavande føretak. Søknader om ansvarsrettar ligg ved i byggesaka.

Vurderingar:

Maksimal utnyttingsgrad for tomta er BYA (brutto ytre areal) 25%, der skal ikkje uthus/bod skal reknast med i u-grad. Tiltaket her er målt til BYA 197m². Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet.

Opplysningane som kjem fram i ansvarssøknadane gjer det sannsynleg at føretaka har relevante kvalifikasjonar, tilpassa styringssystem og at nødvendig kompetanse vil bli nytta. Gjennomføringsplanen viser at nødvendige samsvarserklæringar for igangsetting ligg føre og at nye vil kome ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Gebyr:

			Pris		Totalt
1	stk	Byggesøknad	à	8600,00	= 8600,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - SØK	à	800,00	= 800,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - PRO	à	800,00	= 800,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - UTF	à	800,00	= 800,00
1	stk	Komplett søknad, rabatt	à	-1800,00	= -1800,00
					<u>9200,00</u>

Faktura blir ettersendt til tiltakshavar.

Generelle føresegner:

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslovas § 21-9 første ledd.

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

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane 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

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Kopi til:

Entreprenør Strandskogen Industriveien 13 3766 SANNIDAL
Fakturaansvarleg



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



Asbjørn Pedersen
Kilsveien 41
3766 SANNIDAL

Løyve til tiltak etter § 20-3, jf. § 20-1
Delegert sak nr. 488/15

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2015/1714-4	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	34/209	26.11.2015

N - 34/209 - Rosstjønnevegen 132 - Byggesøknad med ansvarsrett - Tilbygg fritidsbustad

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
34	209			Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar			Adresse	Poststad
Asbjørn Pedersen			Kilsveien 41	3766 SANNIDAL
Ansvarleg søker			Adresse	Poststad
Entreprenør Strandskogen			Industriveien 13	3766 SANNIDAL
Type tiltak			Søknaden mottatt:	
Tilbygg fritidsbustad			18.11.2015	
Plantype:			Namn på plan:	
Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Rosstjønn vest, felt F og G	
Kommunal tilkopplingsplikt:			Renovasjon	Vatn
			ja	ja
				Avløp
				ja

Delegert vedtak
Tiltak: Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor godkjenner søknaden om oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 34 bnr. 209 i Rosstjønnevegen 132, 3855 TREUNGEN, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-3, jf § 20-1.
Ansvar: Jf. kapittel 9, 10, 11 og 12 i byggesaksforskrifta (SAK) blir ansvarsrett gitt som søkt og vist i gjennomføringsplanen (ligg vedlagt).
Godkjenninga blir gitt på desse vilkåra: 1. Alt arbeid må bli utført i samsvar med reguleringsføresegner og andre krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. 2. Innflytting/bruk må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve. 3. Gebyr for søknaden, etter gjeldande gebyrregulativ kr. 9200,- må vere betalt inn til Nissedal kommune.

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

Postadresse: Treungevegen 398
3855 Treungen
E-post: info@nissedal.kommune.no

Telefon: 35048400
Telefaks: 35048410
www.nissedal.kommune.no

Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343

Fakta:

Søknaden gjeld oppføring av tilbygg til fritidsbustad i Rosstjønnvegen 132, 3855 TREUNGEN. Tomtearbeid er inkludert i søknaden.

Tiltaket krev bruk av ansvarshavande føretak. Søknader om ansvarsrettar ligg ved i byggesaka.

Vurderingar:

Maksimal utnyttingsgrad for tomta er BYA (brutto ytre areal) 25%, der skal ikkje uthus/bod skal reknast med i u-grad. Tiltaket her er målt til BYA 197m². Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet.

Opplysningane som kjem fram i ansvarssøknadane gjer det sannsynleg at føretaka har relevante kvalifikasjonar, tilpassa styringssystem og at nødvendig kompetanse vil bli nytta. Gjennomføringsplanen viser at nødvendige samsvarserklæringar for igangsetting ligg føre og at nye vil kome ved søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Gebyr:

			Pris		Totalt
1	stk	Byggesøknad	à	8600,00	= 8600,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - SØK	à	800,00	= 800,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - PRO	à	800,00	= 800,00
1	stk	Ansvarsrett med lokal godkjenning - UTF	à	800,00	= 800,00
1	stk	Komplett søknad, rabatt	à	-1800,00	= -1800,00
					<u>9200,00</u>

Faktura blir ettersendt til tiltakshavar.

Generelle føresegner:

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, eller stoppast for lengre tid enn 2 år, etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslovas § 21-9 første ledd.

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

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane 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

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Kopi til:

Entreprenør Strandskogen Industriveien 13 3766 SANNIDAL
Fakturaansvarleg

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Asbjørn Pedersen	
Adresse Solstadbakken 9	
Postnr. 3766	Poststed Sannidal
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 160773	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel	
TINGLYST DAGDOKNR: 604518 - 5 DES. 2006 STATENS KARTVERK	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
0830	Nissedal	34	209			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festerotten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg ☐						
Bruk av grunn						
Bolig- ☐ eiendom ☒ Fritids- ☐ eiendom ☒		Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet ☐				
Type bolig						
Frittligg. ☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐		Rekkehus/ ☐ RK kjede ☐		Blokk- ☐ BL leilighet ☐		AN Annet ☐

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Kr 270.000,-		
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 auksjon	☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifte oppgjør
☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾	
Kr 270 000,00	Tohundreogsyttitusen

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	
	Torkell Flageborg	1/1
		
Doknr: 604518 Tinglyst: 05.12.2006		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn		
	Asbjørn Pedersen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Eigar av gnr.34, bnr.209, i Nissedal kommune, har bruksrett til vei over gnr.34, bnr.25, mot årlig avgift, indeksregulert.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Treungen 27.10.2006

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torkell Flageborg **Torkell Flageborg**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

27.10.06 *Henny M. Flageborg* **Henny M. Flageborg**

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Linda Marit Eide **Linda Marit Eide**
Sparebanken Sør
 Nissedal
 3855 TREUNGEN

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Olav Ursvæn **Knut Olav Ursvæn**
Sparebanken Sør
 Nissedal
 3855 TREUNGEN

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <u>Sannidal 4/12-06</u>	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<u>Amy Peel</u>	<u>ASBJØRN PEDERSEN</u>
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underlestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller sosken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Nabolagsprofil

Rosstjønnevegen 132

Høyde over havet

500 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 48 min	🚗
🚗 Rosskjenn Linje 602	18 min	🚶 1.6 km
🚗 Felekjenn Linje 602	5 min	🚗 3.1 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 7 min	🚗
Porsgrunn	1 t 15 min	🚗
Skien	1 t 19 min	🚗
Arendal	1 t 29 min	🚗
Oslo	2 t 56 min	🚗

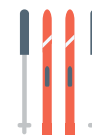
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Gautefall Ski Lodge	7 min	🚗
🚗 Kople Gautefall Skisenter	7 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 153 m
- 70 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

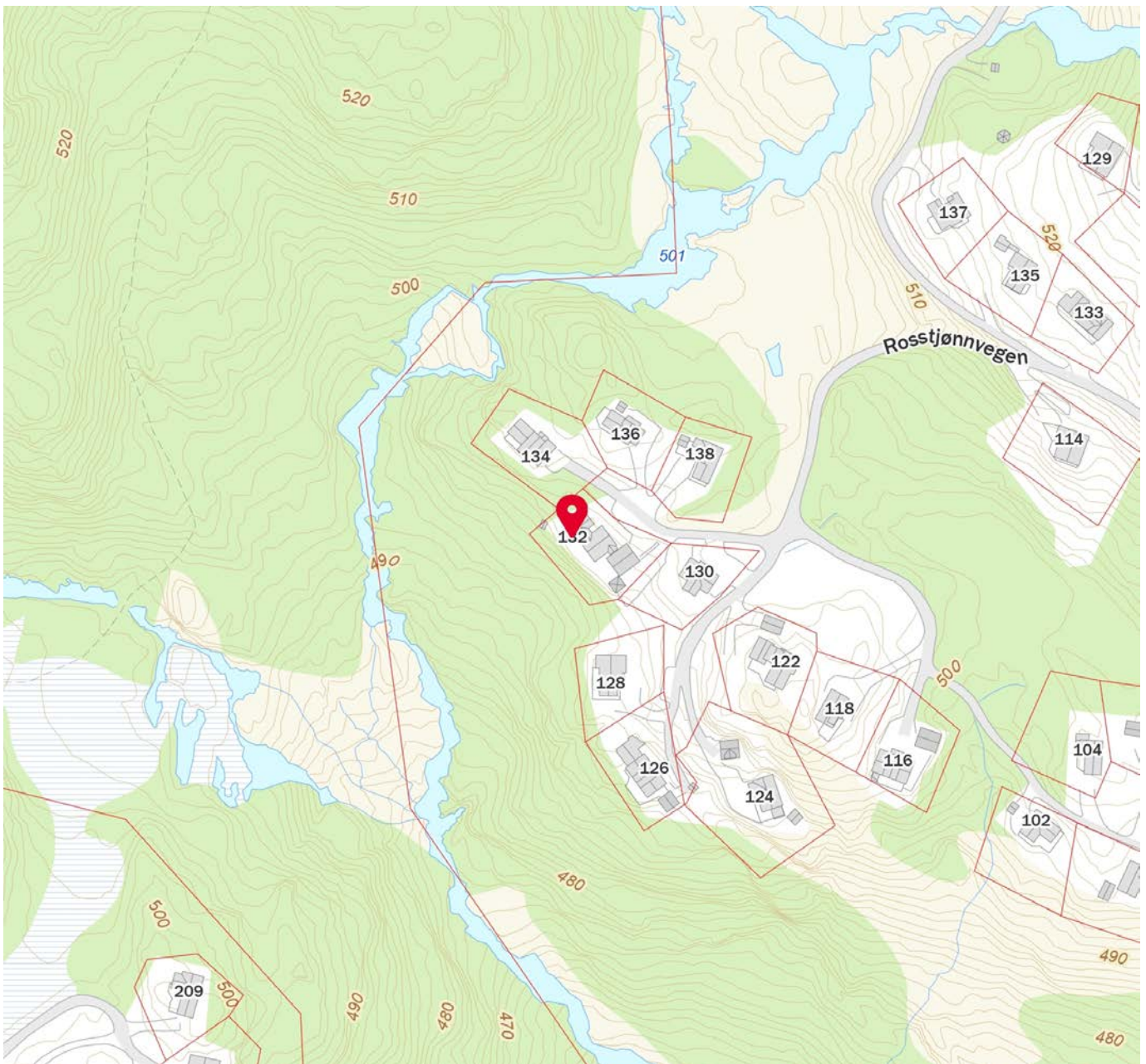
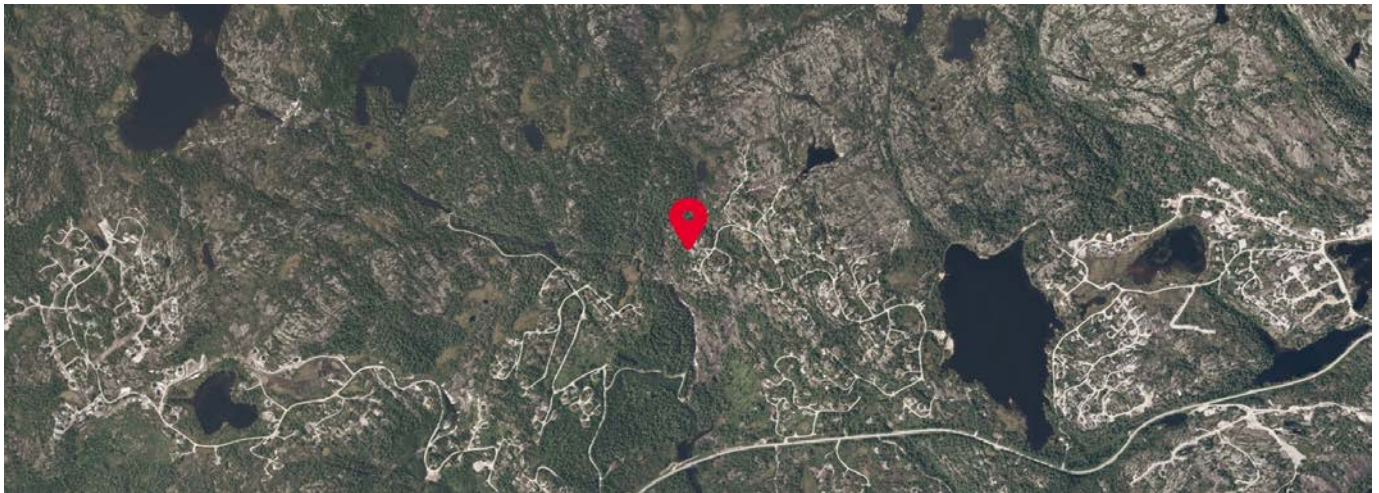
Ski Logde Gautefall	7 min	🚗
Gautefall Akebakke	7 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	21 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	25 min	🚗

Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	10 min	🚗 9.8 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	12 min	🚗 11.9 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	12 min	🚗 11.8 km
Spar Treungen Post i butikk	12 min	🚗 12 km



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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
 Område for fritidsbustad

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)
 Kjørevei

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft
 Friluftsfelt

 Friluftsfelt

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensing

 Planens avgrensing

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bustad

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



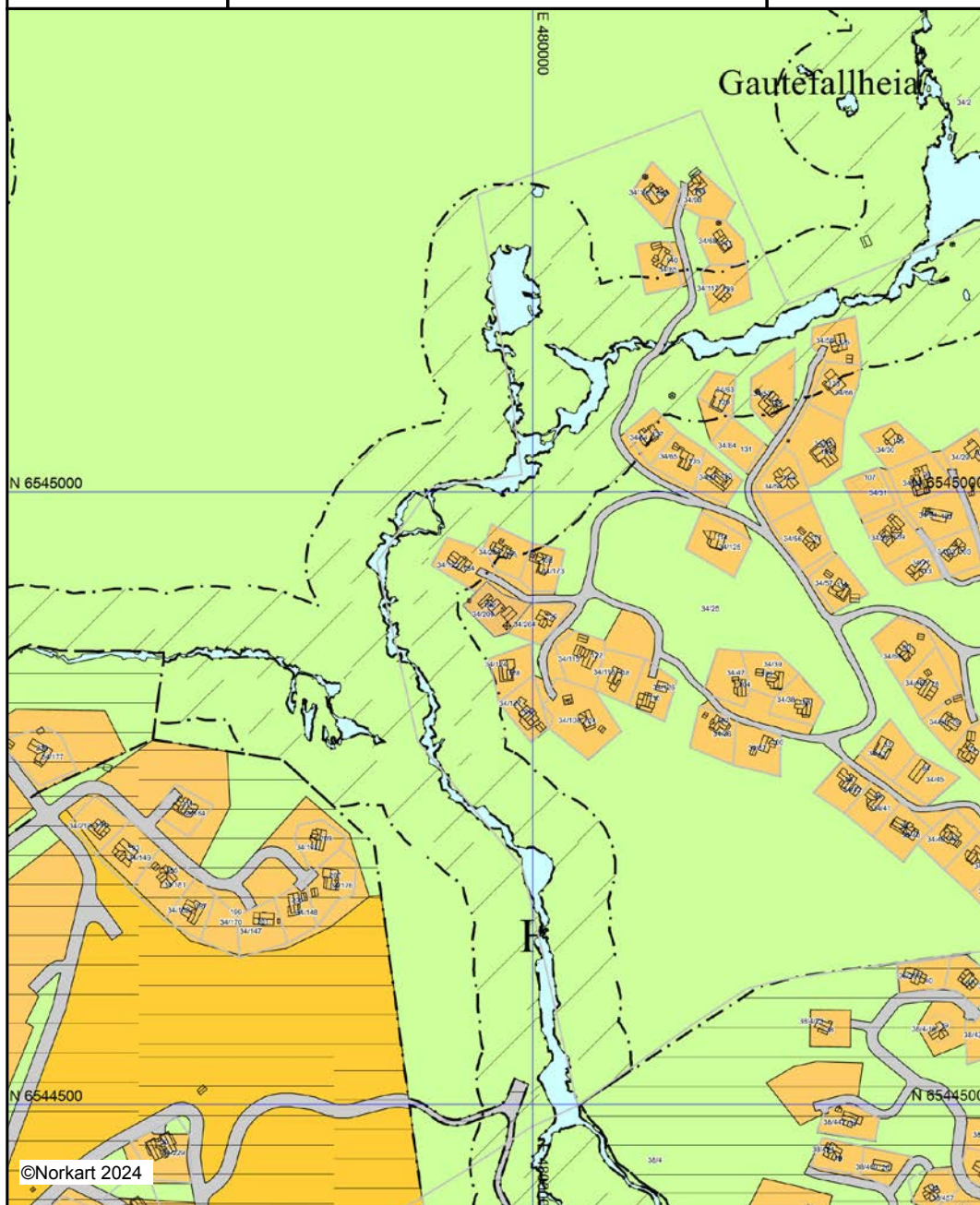
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/209
Adresse: Rosstjønnevegen 132
Utskriftsdato: 28.08.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørend

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

 Angitt hensynsgrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Planens begrensning

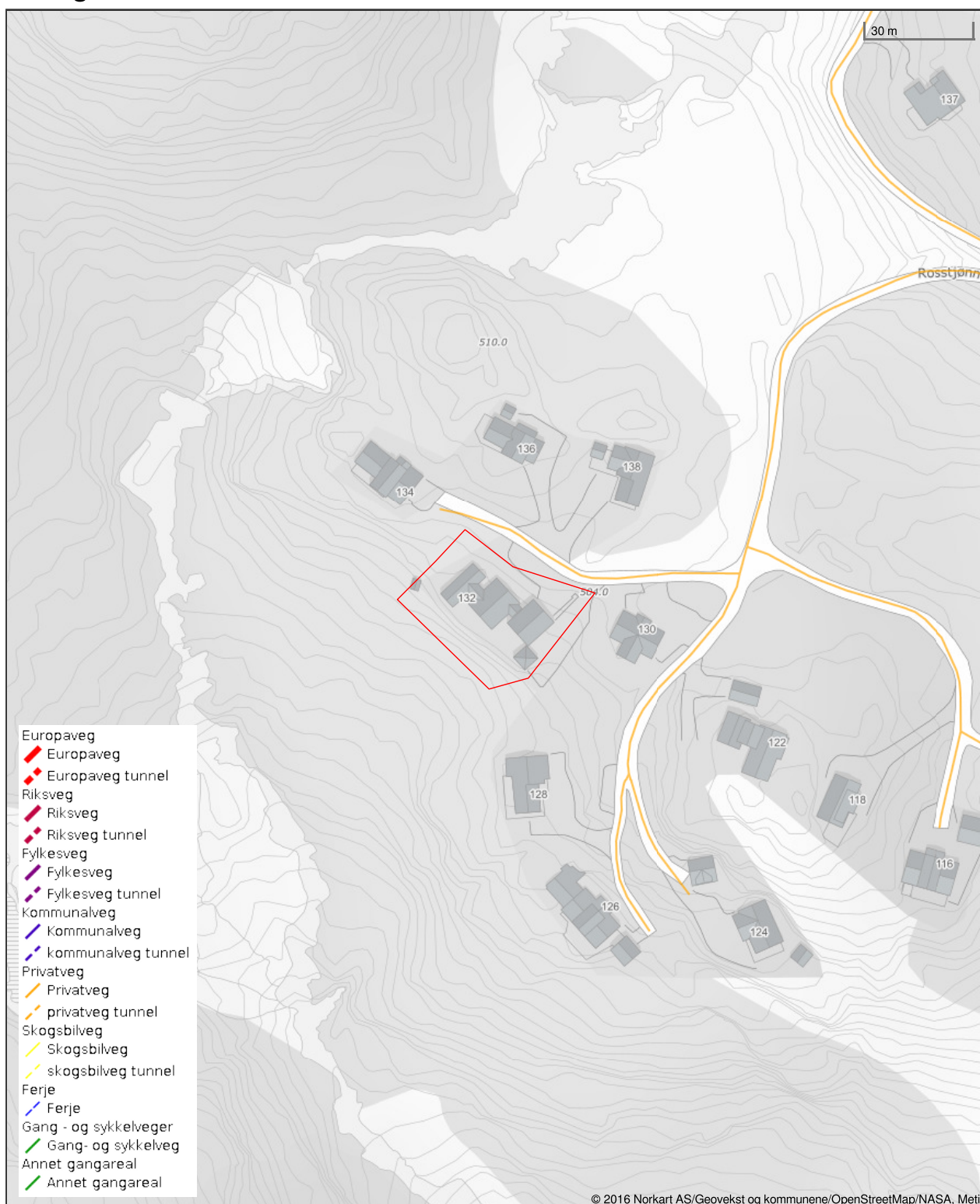
 Planens si avgrensning

 Grense for arealformål

 Kommune(del)plan - påskrift

 Kommune(del)plan - påskrift

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 34/209//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Rosstjønnevegen 132
3855 TREUNGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre