

# Stemtjønnvegen 1

Kyrkjebygdheia



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)







# Koselig, velholdt og familievennlig hytte i naturskjønne omgivelser. Hytta har bilvei helt frem og ski/turløyper utenfor.

## OMRÅDE

Kyrkjebygdheia

## ADRESSE

Stemtjønnvegen 1, 3854

NISSEDAL

## Prisantydning

**kr 1 990 000,-**

Omkostninger: **kr 67 250,-**

Totalpris: **kr 2 057 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 18 853,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 177,-**



BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 80 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1976

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1000 m<sup>2</sup>

## Guro Hana

Eiendomsmegler

**942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# STEMTJØNNVEGEN 1

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 11, bnr. 127, fnr. 23  
i Nissedal kommune.

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 4 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>  
TBA: 48 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, gang, spisestue, 3 soverom, bad og bod 1.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot sør.

Byggetegninger:

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

- Ekstern bod er vendt mot øst på tegningen, denne er mot sør.

- I eldre del er det 1 soverom, dette soverommet er ca. 10 kvm. og går fra kjøkken til yttervegg, det er ikke 2 soverom eller ekstra stue areal som er vist på tegningen.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen ligger usjenert, rolig og idyllisk til lengst inn på det lille hyttfeltet. Hytta ligger lunt og skjermet plassert på en lett skrånende tomt, utsikten er vidstrakt og naturskjønn. Tomten på 1000 kvm består hovedsakelig av naturtomt, med fjell i dagen og naturlig skogsvegetasjon.



Sol og utsikt nytes best på en vestvendt terrasse av meget god størrelse. Her er det god plass til både grill og ønsket utemøblement, og terrassen har dekke og rekkverk i tre. Langs sydveggen av hytta er det en lun og overbygd veranda med møbelplass, utebod og trapp ned til terrenget. Både terrassen og verandaen har utelysning på hyttevegg.

#### **Festetid**

Festekontrakten utløper i 2054.

#### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 5. år iht. konsumprisindeksen. Siste regulering var i 2024.

#### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er mulighet for innløsning av festekontrakten.

#### **Festekontrakt datert**

09.01.1974.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et usjenert og naturskjønt hytteområde på Kyrkjebygdheia i Nissedal kommune. Området byr på vakker natur så langt øyet kan se, samt meget gode solforhold fra morgen til sen kveld. Turmulighetene til fots er også mange, enten du velger korte rusleturer eller langturer til omkringliggende fjelltopper.

Vinterstid bys det på et flott terreng for ski, og det blir kjørt opp milevis med skiløyper i det unike fjellandskapet – her er det noe for enhver alder og ferdighet. Skiføret kan på snørike vintre holde til mai måned. Like ved hytta ligger Kyrkjebygdheia skisenter, et familievennlig senter som åpnet i 2016. Det finnes også gode alpinmuligheter ved Vrådal og Gautefall, kun en liten halvtime unna med bil.

Området bugner av aktivitetsmuligheter på sommeren også, enten du er på utkikk etter badevann, fiskevann, turstier eller smakfulle molter. Det anbefales også å ta en tur til Jettegrytene i Ileklev eller Eikholm, som ligger ca. 50 km fra fritidseiendommen. Her ligger Nissedals "naturlige badeland", med naturlige sklier nedover elveleiet og badekulper i jettegrytene. De tøffeste hopper ned i den største gryta.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Nærbutikken Nissedal eller Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n, og stemningsfulle Treungen gjestgiveri, som holder til i et flott hus i jugendstil. Også Z museum er et fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid. Fra eiendommen er det ca. 7 km til Nissedal, ca. 25 km til Treungen. ca. 40 km til Gautefall og ca. 28 km til Vrådal.

#### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Bygningssakkyndig**

Jacob Unosen Ramberg

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Fritidsboligen står på pilarer i betong, støpt i rør som forskaling eller delvis i leca. Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av shingel, takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags glass og vinduer i tre med koblet rammer.

Ytterdører i tre og ytterdør i tre med glassfelt.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Kviteseid rørleggerforretning la gulvbelegg/membran da hytta ble tilkoblet vann/kolakk (2008).



Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Lagt nytt takbelegg over hele hytta ifm. tilbygg (2001).

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Arbeid utført av elektriker Thor Traaholt ifm. tilbygg på hytta. Kontrollert av Vest Telemark Kraftlag (2001).

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Gulvet i stua er ikke helt vannrett.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, bad, gang, 3 soverom, kjøkken og stue.  
Annet: 2 uteboder på tilsammen rundt 7 kvm.

### **Standard**

#### **Entré**

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med adkomst via den store, vestvendte terrassen. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré i tradisjonell stil med panelte vegger og originalt furugulv.

#### **Kjøkkenet**

Kjøkkenet har et funksjonelt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Skapene og frontene er i to ulike fargetoner, og i den lysegrå laminatbenkeplaten er det nedfelt kum i stål. Over benken er veggen beskyttet med lyse fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator (antatt kullfilter), benkestikk og nisje for komfyr.

#### **Stue**

Stuen oppleves som lun, romslig og koselig, og den gode takhøyden sørger for en luftig atmosfære. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og sentralt i stuen er det en oppmurt, åpen peis. Ved siden av peisen er det en vedovn i støpejern for ekstra effekt på kaldere dager. Stuen har lyslasert panel på veggene, rødmalte innerdører og lakkert, originalt heltregulv.

#### **Bad/wc/vaskerom**

Badet fremstår som velholdt og pent, med lyslasert panel og lyse fliser på veggene, og koksgrå fliser på gulv med sluk. I en tradisjonell, hvitmalt skapinnredning er det nedfelt servant, og over er det speil og belysning. Videre har badet et toalett, en stråleovn, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### **Soverom og garderobe**

Det er tre gode soverom i hytta, og alle rommene får rikt, naturlig lysinnslipp via sprossevinduer. Veggene og himlingene er kledd med naturlig panel, og gulvene er i original heltre. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement på hvert av rommene, og det kan i tillegg møbleres med kommode eller lignende. Hytta har for øvrig lagringsplass i to boder med utvendig adkomst.

-

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Unosen Ramberg den 28.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

#### **Bygningssakskyndigs konklusjon:**

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, vinduer, ytterdører, veggkonstruksjon, terrasse, radon, ildsted, innerdører, avtrekk kjøkken, vannrør, el-anlegg, pilarer og terrengforhold.



TG: 3 er gitt til: takkonstruksjon, utvendig trapper, nedløp og renner, etasjeskille og baderom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert manglende beslag, renner og nedløp stedvis på fritidsboligen, dette har ført til fuktskader på lekter og undertak til takkonstruksjon. Nedløp som er montert mot terrasse leder ikke vann godt nok vekk fra konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler, og det er ikke innvendig registrert noen store nedbøyninger eller fuktmerker.

Det er registrert fukt, mose og påbegynt råte i nyere undertak og lekter som er lagt oppå eldre taktekkning, dette er på grunn av manglende beslag og renner.

Utvendig > Utvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.  
Det er registrert råte i opptrinn mot terrasse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er registrert et fall mot sør, samme sted som terrasse faller mot stue ved eksternt bod.  
Det er registrert noe forvitring under pilarer her på grunn av vann på terreng.  
Utbedringer av dette blir beskrevet under terreng og pilarer.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis svertesopp på kledning, dette er et tegn til redusert/ingen lufting.  
Det er registrert noe skader og deformasjoner må skjørt som skjuler pilarer.  
Det er registrert noe fuktskader der trepanel er nærmest fjell hvor vann renner på terreng.

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med koblet rammer er ikke veldig energieffektive.

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er registrert noe værslitasje og kvist som har slått seg på ytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøyninger og bevegelse i bærende elementer, så det er skjevheter stedvis.  
Det er registrert påbegynt råte stedvis i terrassebord.  
Det er informert om bærebjelker av jernbanesviller med kreosot.  
Det er registrert alder og værslitasje på rekkverk.



Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er registrert under 30cm fra begge ildsteder mot brennbart materiell.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekke i en innerdør.

Det er registrert en innerdør som tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er registrert plastrør uten varerør, montert til en rørfordeler uten rørskap som leder eventuelt lekkasjevann mot sluk.

Rørfordeler er montert under baderomsvask, her er det også en utett rørgjennomføring for avløpsrør til vask.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert stedvis utsiging og masser som nok er flyttet av vann som renner på terreng under fritidsboligen.

Det er registrert nedbøyninger mot sør.

Tomteforhold > Terrengforhold - Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot konstruksjonen

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk - Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

### **Parkering**

Det er grusvei helt frem, samt parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisnummer**

7468259

### **Diverse**

Kort fortalt:

- Velholdt, familievennlig og pen hytte
- Naturskjønn og rolig beliggenhet
- Bilvei helt frem, og egen parkering
- Nært skiløyper, fiskevann og turstier
- Kort vei til barnevennlig alpinanlegg
- Solrik og fin naturtomt på 1000 kvm
- Vestvendt, stor terrasse med utsikt
- Overbygd, lun veranda med utebod
- Tiltalende entré med hyller og heng
- Romslig og fin stue med 2 ildsteder
- Funksjonelt og velholdt kjøkken
- Lyst og pent bad/wc/vaskerom
- 3 soverom med god møbelplass
- God lagringsplass i 2 uteboder
- Sikringsskap med automatsikringer

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Hytta er elektrisk oppvarmet med stråleovn og panelovner. Dette suppleres med vedfyring i peisovn og i åpen peis i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra badet. Sikringsskapet har automatsikringer, og varmtvannsberederen er plassert på badet.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 18 853

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale opplysninger inkluderer:

- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

#### **Eiendomsskatt**

Kr 1 177

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

---



**Formuesverdi sekundær**

Kr 179 626

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Årlig festeavgift**

Kr 12 679

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4030/11/127/23:

14.01.1976 - Dokumentnr: 55 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

14.01.1976 - Dokumentnr: 55 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst til eiendommen via privat vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbustad - frittliggende, tilhører reguleringsplan del av gnr. 11, bnr. 2 i Nissedal kommune, Område A, Langmyr, og Område B Hellebrotet, Huvtjønnskarine og Huvtjønneleiken. datert 22.12.2010.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Fritidsbebyggelse, nåværende.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

**Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Nissedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

#### **Prisantydning**

Kr 1 990 000

#### **Totalpris**

Kr 2 057 250

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**



1 990 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

49 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
50 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

67 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 040 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 057 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 3,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.400,-, oppgjørshonorar kr 10.100,- og grunnpakke markedsføring kr 9.900,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 104 550,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

David Borkner Grimsrud  
Cecilie Grimsrud

### **Oppdragsansvarlig**

Guro Hana  
Eiendomsmegler  
[Guro.Hana@sormegleren.no](mailto:Guro.Hana@sormegleren.no)  
Tlf: 942 54 652

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16  
3770 Kragerø  
Tlf: 359 81 100  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

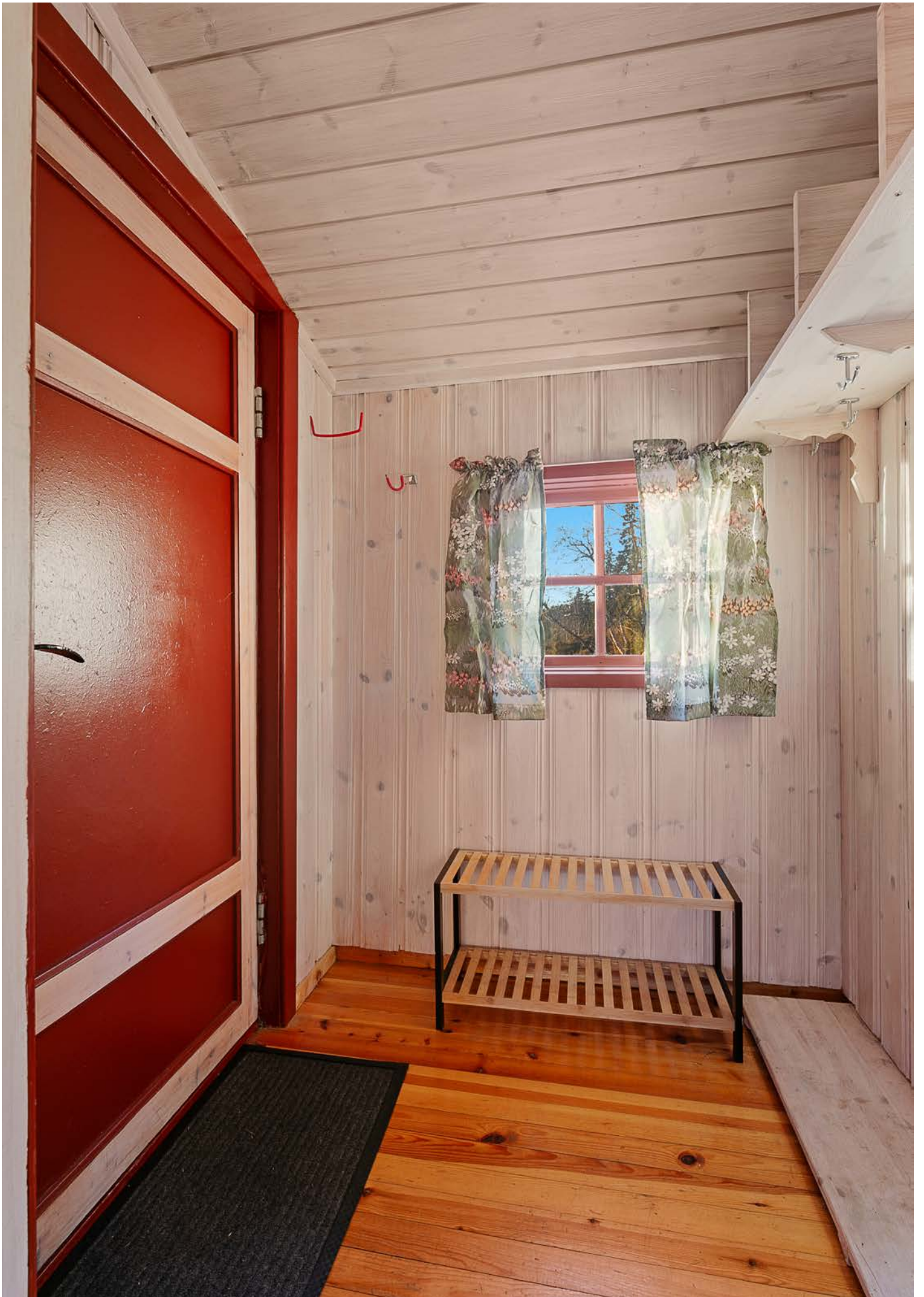


**Salgsoppgavedato**

29.11.2024



































# Stemtjønnvegen 1

## 1. Etasje



boligfotograf1.no



**SØRMEGLEREN**















# Nabolagsprofil

Stemtjønnvegen 1

## Høyde over havet

725 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 15 min 🚗
🚗 Grimstveitvegen Linje 131	8 min 🚗 4.4 km

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 43 min 🚗
Arendal	1 t 49 min 🚗
Notodden	1 t 51 min 🚗
Porsgrunn	1 t 54 min 🚗
Skien	1 t 55 min 🚗
Oslo	3 t 27 min 🚗

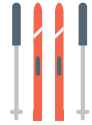
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Jakob Tveit AS	26 min 🚗
🚗 Treungen Supercharger	26 min 🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 61 m
- 58 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Kyrkjebygdheia skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Straand Hestesenter	31 min 🚗
Sølvsmedtunet i Vrådal	32 min 🚗
Straand Sommerland	32 min 🚗

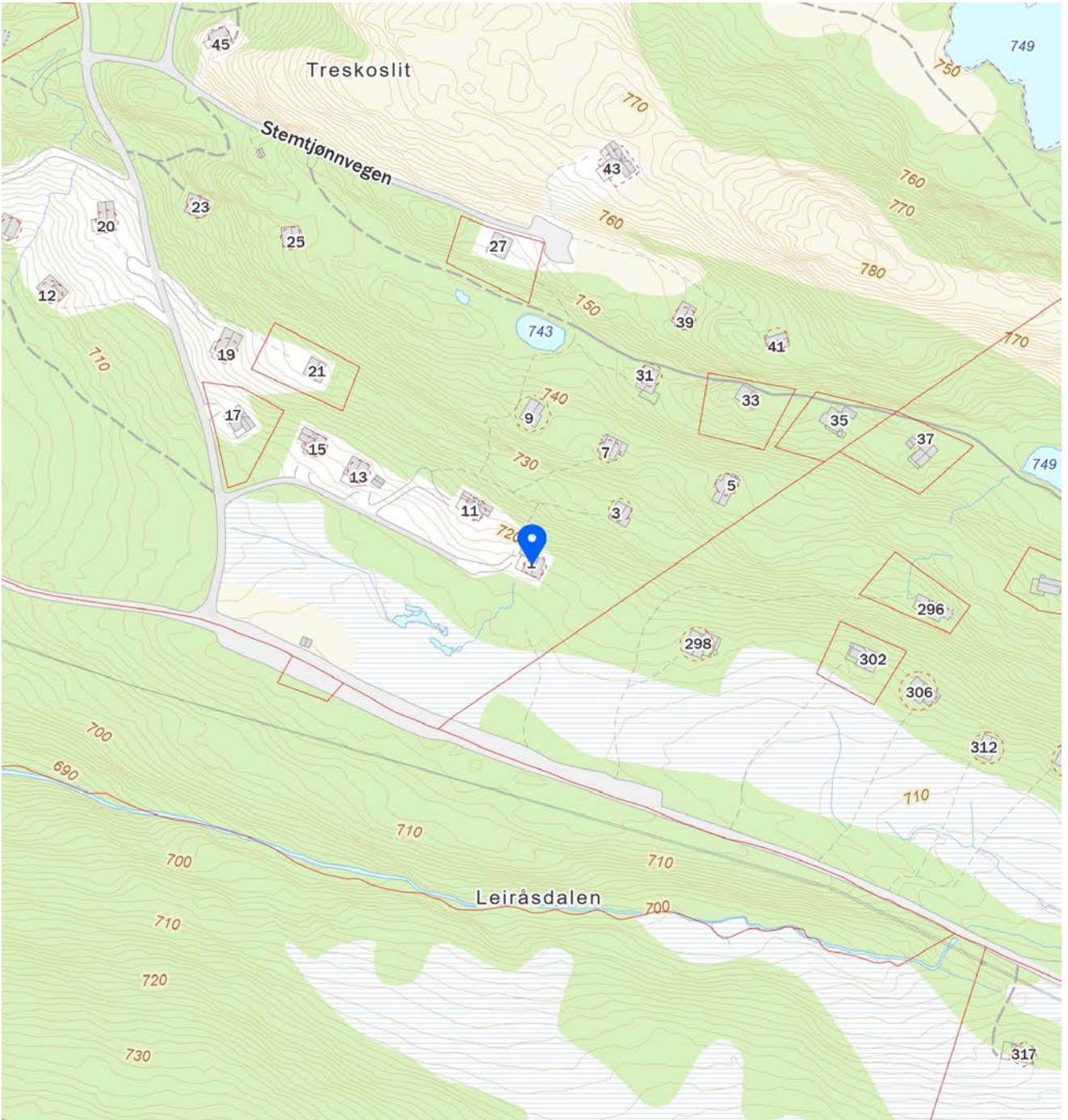
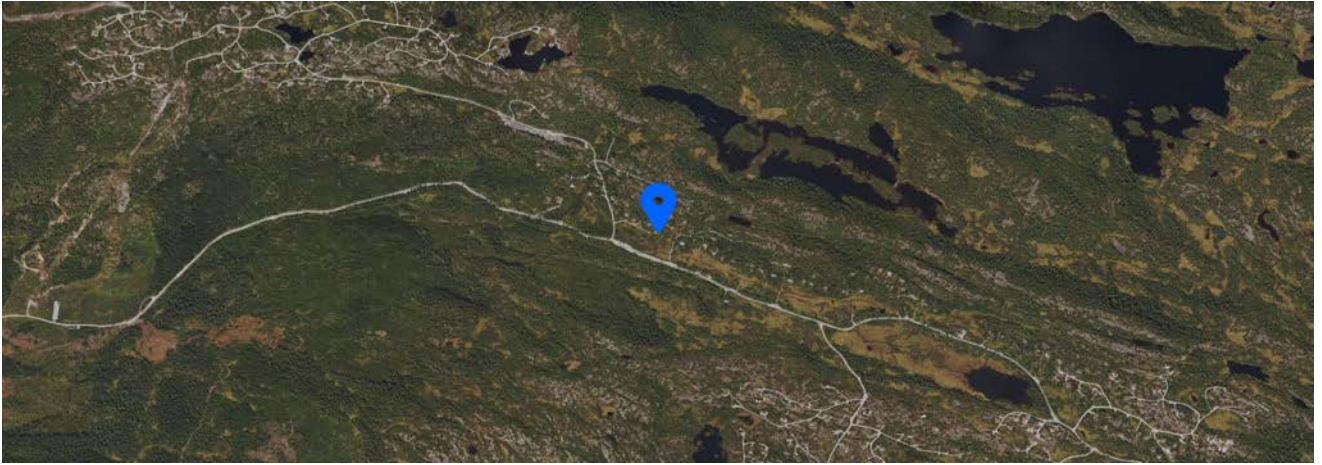
## Sport

🏀 Evja sandvolleyballbanar Ballspill	12 min 🚗 7 km
🏀 Kyrkjebygda skule Ballspill, fotball, friidrett	13 min 🚗 7.2 km

## Dagligvare

Nærbutikken Nissedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 🚗 6.9 km
Spar Treungen Post i butikk	26 min 🚗 24.7 km







# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stemtjønnvegen 1, 3854 NISSEDAL

 NISSEDAL kommune

 # gnr. 11, bnr. 127, fnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 20917-1321

Referansenummer: VT1219

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

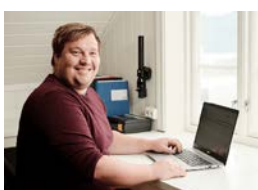
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 straffansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Ramberg Takst ble kontaktet av David Borkner Grimsrud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Stemtjønnvegen 1 i Nissedal kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, vinduer, ytterdører, veggkonstruksjon, terrasse, radon, ildsted, innerdører, avtrekk kjøkken, vannrør, el-anlegg, pilarer og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: takkonstruksjon, utvendig trapper, nedløp og renner, etasjeskille og baderom.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i betong, støpt i rør som forskaling eller delvis i leca.

Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av shingel, takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags glass.

Vinduer i tre med koblet rammer.

Ytterdører i tre.

Ytterdør i tre med glassfelt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

Innerdører i tre med profil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet vannrør.

Stoppekran til vann lokalisert på baderom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

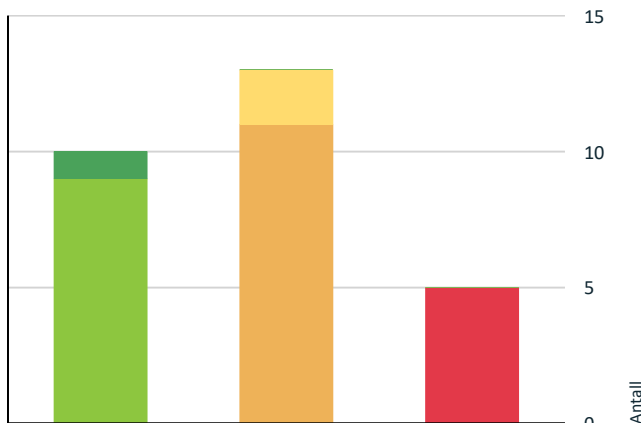
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ekstern bod er vendt mot øst på tegning, denne er mot sør. I eldre del er det 1 soverom, dette soverommet er ca. 10m<sup>2</sup> og går fra kjøkken til yttervegg, det er ikke 2 soverom eller ekstra stue areal som vist på tegning.



# Sammendrag av boligens tilstand

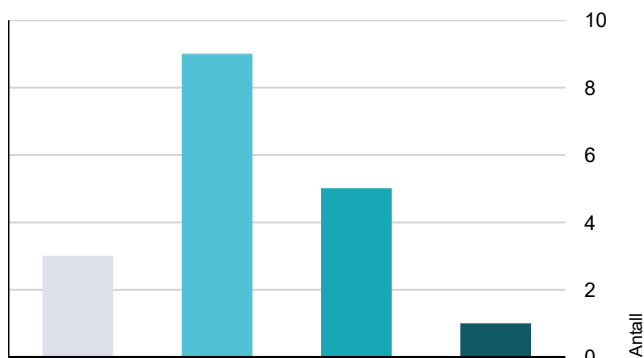
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 11 Bnr: 127 Fnr: 23 med adresse Stemtjønnvegen 1 i Nissedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg mot nord med gang, baderom og 2 soverom bygd på i 2001.
2001	Modernisering	Baderom bygd i 2001.
2001	Modernisering	Taktekking skiftet i 2001, på den eldre delen av fritidsboligen er ny shingel lagt over den gamle.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende beslag, renner og nedløp stedvis på fritidsboligen, dette har ført til fuktskader på lekter og undertak til takkonstruksjon.  
Nedløp som er montert mot terrasse leder ikke vann godt nok vekk fra konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag, renner og nedløp må monteres der det mangler.  
Nedløp må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt renner og nedløp.

# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Manglende beslag, renner og nedløp.



Manglende beslag, renner og nedløp.

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Veggkonstruksjoner er delvis fra 2001, tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis svertesopp på kledning, dette er et tegn til redusert/ingen lufting.

Det er registrert noe skader og deformasjoner må skjørt som skjuler pilarer.

Det er registrert noe fuktskader der trepanel er nærmest fjell hvor vann renner på terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må beregnes utskiftning og vedlikehold.  
Bordkledning må overvåkes, og ved utskiftning av bord må det gjøres ytterligere undersøkelser rundt lufting.  
Det er fare for skjulte feil og avvik på veggkonstruksjon mot terreng, med tank på fukt og merker på bordkledning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er delvis fra 2001, tilbygg.

Takkonstruksjonen er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler, og det er ikke innvendig registrert noen store nedbøyninger eller fuktmerker.

Det er registrert fukt, mose og påbegynt råte i nyere undertak og lekter som er lagt oppå eldre taktekking, dette er på grunn av manglende beslag og renner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler, og det er ikke innvendig registrert noen store nedbøyninger eller fuktmerker.

Det er registrert fukt, mose og påbegynt råte i nyere undertak og lekter som er lagt oppå eldre taktekking, dette er på grunn av manglende beslag og renner.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

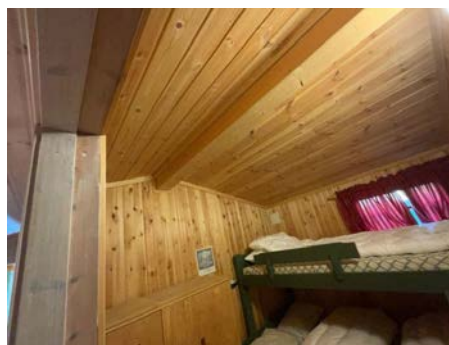
Innhent dokumentasjon om det ønskes og er mulig på gjenbygd takkonstruksjon.

Skader på undertak og lekter må utbedres, i sammenheng med utbedring av renner og nedløp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Vinduer i tre med koblet rammer.

Vinduer variere i kvalitet og alder.

Nyere vinduer med 2-lags isolerglass har normal slitasje. jamfør med alder.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med koblet rammer er ikke veldig energieffektive.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må beregnes, og utskifting av eldre vinduer nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt vinduer.

#### Dører

Ytterdører i tre.

Ytterdør i tre med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert noe værslitasje og kvist som har slått seg på ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Inngangsdør må justeres og tettelist må monteres så det ikke er utettheter mellom karm og dør.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1, vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



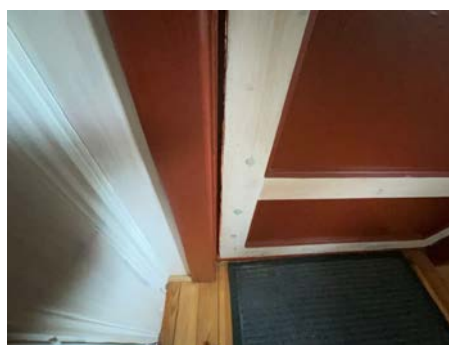
Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt inngangsdør.



Inngangsdør.



# Tilstandsrapport



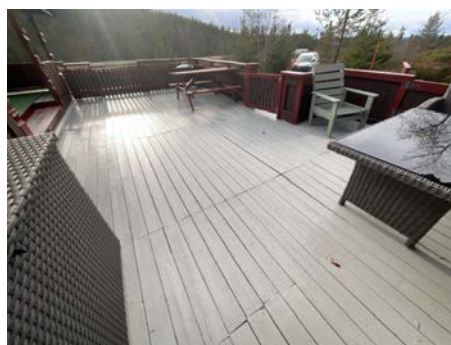
Ytterdør mot bod.



Utsnitt terrasser.



Inngangsdør påbygg.



Utsnitt terrasser.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasser i tre og rekker i tre.

Det er registrert nedbøyninger og bevegelse i bærende elementer, så det er skjevheter stedvis.  
Det er registrert påbegynt råte stedvis i terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøyninger og bevegelse i bærende elementer, så det er skjevheter stedvis.

Det er registrert påbegynt råte stedvis i terrassebord.

Det er informert om bærebjelker av jernbanesviller med kreosot.

Det er registrert alder og værslitasje på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

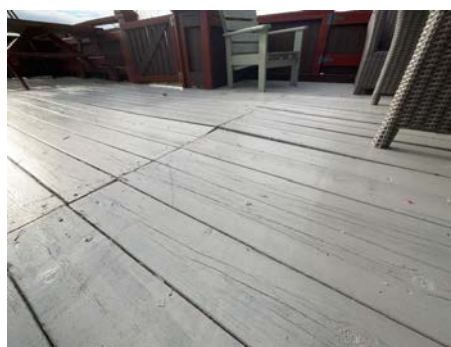
- Tiltak:

Bærende elementer må utbedres, rettes opp og terrassebord ligger stedvis for utskiftninger og utbedringer.

Det må beregnes vedlikehold av rekker.

Ønsker jernbanesviller å skiftes er det et høyre kostnadsestimat for dette, men med tank på alder vil det ikke være mye utsvetting/avdamping av kreosot fra disse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt terrasser.



## **Utvendige trapper**

Utvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.  
Det er registrert råte i opptrinn mot terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må beregnes utbedringer av råte og montering av rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Opptrinn mot terrasse.



Utvendig trapp i tre.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av tregulv.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et fall mot sør, samme sted som terrasse faller mot stue ved ekstern bod.

Det er registrert noe forvitring under pilarer her på grunn av vann på terreng.

Utbedringer av dette blir beskrevet under terreng og pilarer.

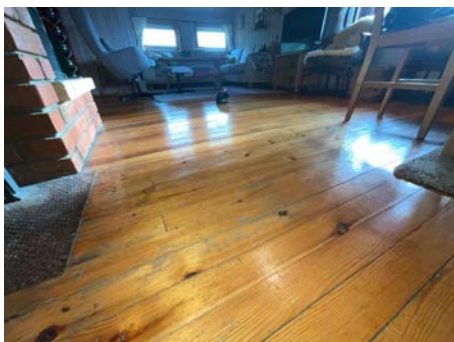
#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.

## TO 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

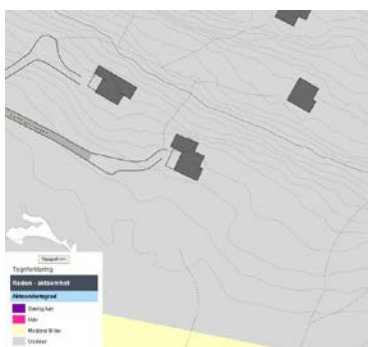
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Radon aktsomhet.

## TO 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med ildsted og åpent ildsted i stue.  
Feieluke er lokalisert ved ildsted i stue.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

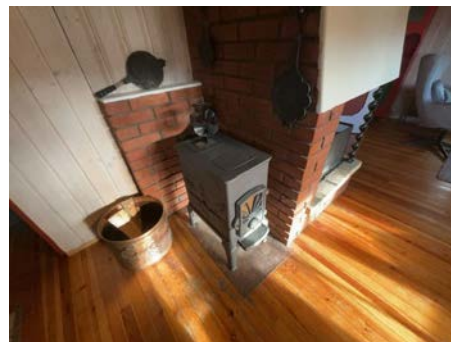
Det er registrert under 30cm fra begge ildsteder mot brennbart materiell.

### Konsekvens/tiltak

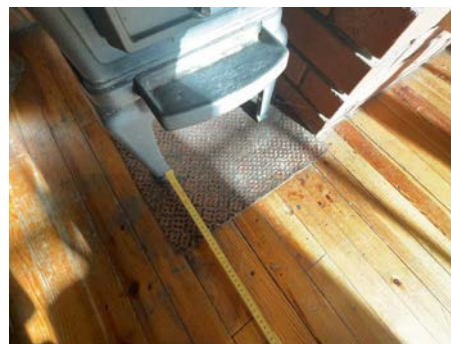
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannsikker plate må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.



Feieluke.

## TO 2 Innvendige dører

Innerdører i tre med profil.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekk i en innerdør.

Det er registrert en innerdør som tar i karm.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skade i innerdør må utbedres for TG:1.

Innerdør må justeres så den ikke tar i karm.

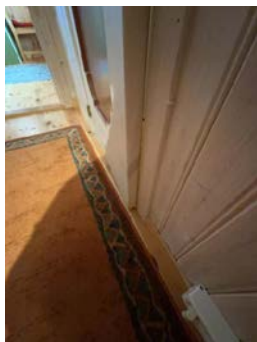
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

 **Generell**

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

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badetrom.

Det er registrert slett gulv på badetrom.

Det er registrert utettheter rundt gulvgjennomføring av avløp til vask.

Det er registrert rørfordeler med pexrør uten varerør på badetrom under vask.

Våtzone er ikke utført med tettesjikt i dusjhjørne, synlig trepanel.

Mer en halvparten av forventet levetid på vinylbelegg er oppbrukt.

Med tanke på at dette er en fritidsbolig, og vannet stenges når boligen ikke er i bruk, så fungerer dette badet til tiltenkt bruk.

Skal bruken eller dusj løsning endres må badetrommet utbedres til dagens krav.

**Årstall:** 2001

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt badetrom.

1 ETASJE > BAD

 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke utført da rør er ført synlig på vegg.

Det er ikke utført noen unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

 **Overflater og innredning**



# Tilstandsrapport

Skrog i tre med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er registrert noe slitasje på overflater, men med tanke på alder er dette ikke unormalt.

Det er notert en lapp om at ikke oppvaskmaskin kan gå samtidig som komfyr, da disse er på samme kurs. Avvik notert på dette under el-anlegg.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet vannrør.  
Stoppekran lokalisert på baderom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er registrert plastrør uten varerør, montert til en rørfordeler uten rørskap som leder eventuelt lekkasjevann mot sluk.  
Rørfordeler er montert under baderomsvask, her er det også en utett rørgjennomføring for avløpsrør til vask.

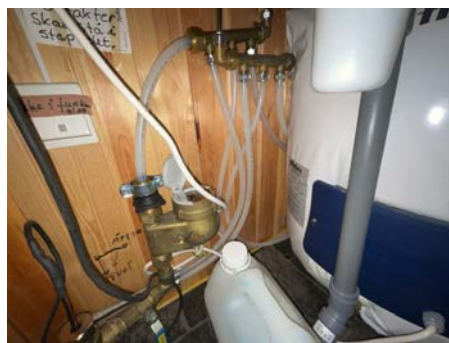
#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannet må stenges når fritidsboligen ikke er i bruk.

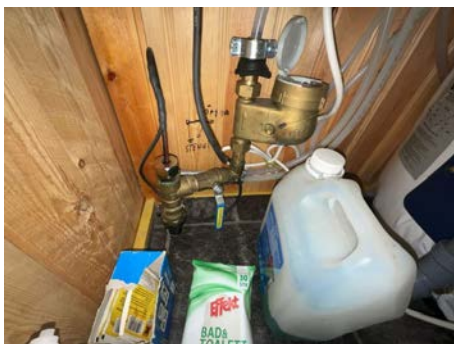
For TG: 1 må anlegget kontrolleres av en fagkyndig og utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt vannrør og rørfordeler.

# Tilstandsrapport



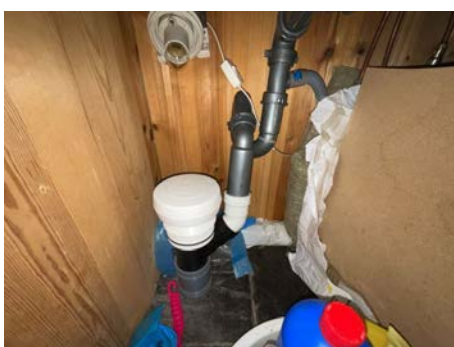
Stoppekran.



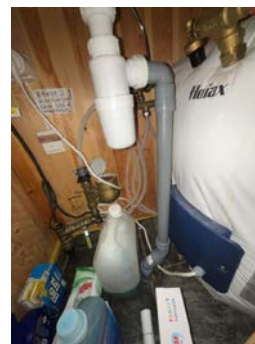
Utsnitt vannrør.

## ⚠ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Utsnitt avløpsrør i plast.



Utsnitt avløpsrør i plast.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Registrert veggventiler i alle soverom og stue.

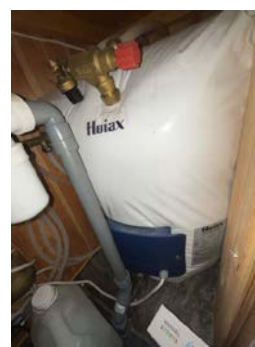


Veggventil.

## ⚠ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstill: 2008



Varmtvannstank.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.  
**2001 El-anlegg utbedret i 2001, i forbindelse med tilbygg.**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ukjent Oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken kan ikke brukes samtidig, disse er på samme kurs.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør 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?  
**Ja Med tanke på alder, manglende dokumentasjon og en ekstra kurs som burde opprettes mot kjøkken, så anbefales det en kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 og røykvarslerer registrert.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslerer?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering naturlig på terreng.

Med stedvis drenerør i plast som hjelper lede vann under vei og gress.



Utsnitt drenering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på pilarer i betong, stedvis støpt i plastrør eller bygd med leca og betong.

Pilarer varierer i alder, byggeår og byggeår til tilbygg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis utsiging og masser som nok er flyttet av vann som renner på terreng under fritidsboligen.

Det er registrert nedbøyninger mot sør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

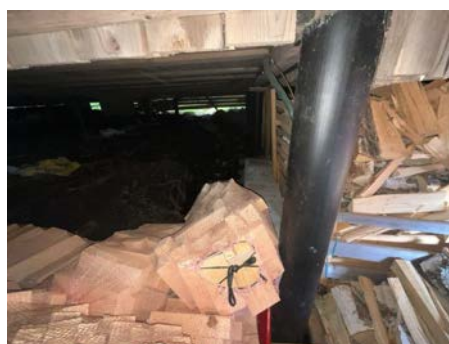
Pilarer må utbedres for TG:1, utsiging må utbedres så pilarer står støtt direkte på fjell.

Under utbedring anbefales det også å rette nedbøyninger og fornye pilarer hvor det er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.



# Tilstandsrapport



Utsnitt pilarer.



Utsnitt terreng.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt terreng.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom.

Fritidsboligen er plassert hvor vann renner ned fjell og under fritidsboligen. Dette har laget noen små bekker, ført til utsiging av masser stedvis og fuktskader på yttervegg. Dette fører også til at det stedvis er noe stående vann på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det må utføres stedvis utbedring av dreiskanaler eller terrengendringer så ikke det blir utsiging under bærende elementer eller stående vann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør i plast. Utvendig plast og avløpsrør ble lagt i 2008 da det ble koblet på det kommunale anlegget.

**Årstall:** 2008

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2009.

Septiktank må overvåkes, rengjøres og vedlikeholdes. Alarmsystem til pumpe i septiktank er lokalisert inne på vegg ved sikringsskap.

**Årstall:** 2009

# Tilstandsrapport



Septiktank.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

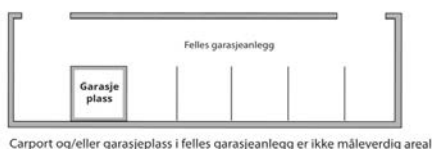
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	76	4		80	48
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>4</b>			<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot sør.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ekstern bod er vendt mot øst på tegning, denne er mot sør.

I eldre del er det 1 soverom, dette soverommet er ca. 10m<sup>2</sup> og går fra kjøkken til yttervegg, det er ikke 2 soverom eller ekstra stue areal som vist på tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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	73	7



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	11	127	23	0	90 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Stemtjønnvegen 1							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Grimsrud Cecilie Borkner, Grimsrud David Borkner							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert hyttefelt i Nissedal kommune.

### Adkomstvei

Privat vei og bom.  
Veiavgift for vedlikehold og brøyting.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Septiktank med pumpe på eiendommen, koblet på det kommunale nettverket.

Denne må ikke tømmes, men den må spyles og vedlikeholdes.

### Regulering

Plannavn: Hellebrotet, Huvtjønnskarine, Huvtjønnleiken, Langmyr.  
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det pent vær.  
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Kommuneplan

Kommunedelplan Kyrkjebygdheia 2013-2023.

### Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 yttertakk 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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 bolig-omsetningen. 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/VT1219>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Utsnitt ekstern bod.

# Egenerklæring

Stemtjønnvegen 1, 3854 NISSEDAL

31 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stemtjønnvegen 1	Stemtjønnvegen 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

22.10.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Brukt som hytte/fritidseiendom, dvs. brukt i helger og i ferier.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 7468259

## Informasjon om selger

Hovedselger

Grimsrud, David Borkner

Medselger

Grimsrud, Cecilie Borkner

## Forbehold





Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2008

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kviteseid rørleggerforretning la gulvbelegg/membran da hytta ble tilkoblet vann /kolakk.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kviteseid rørleggerforretning

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2001

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt nytt takbelegg over hele hytta ifm. tilbygg



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2001

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid utført av elektriker Thor Traaholt ifm. tilbygg på hytta. Kontrollert av Vest Telemark Kraftlag

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vest Telemark Kraftlag

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulvet i stua er ikke helt vannrett.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---





- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94189649

# Egenerklærings skjema

Name: **Borkner, Cecilie Kalmar**  
Date: **2024-10-31**

Name: **Grimsrud, David Nilsen**  
Date: **2024-10-31**

Identification  
 Borkner, Cecilie Kalmar

Identification  
 Grimsrud, David Nilsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Borkner, Cecilie Kalmar  
Grimsrud, David Nilsen

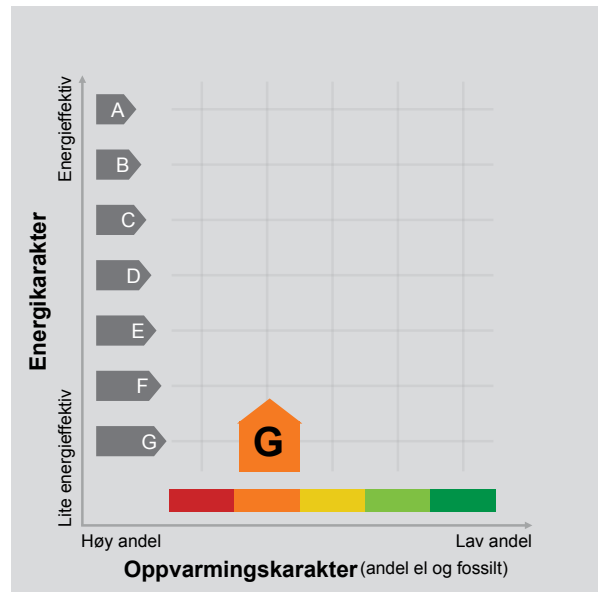
31/10-2024  
15:47:43  
31/10-2024  
15:25:42

BANKID  
BANKID



# ENERGIATTEST

Adresse	Stemtjønnvegen 1
Postnummer	3854
Sted	NISSEDAL
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	23
Bygningsnummer	166263026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42646
Dato	24.10.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	77
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejemsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



### **Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsets, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Nissedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 11/127/23  
Adresse: Stemtjønnvegen 1  
Utskriftsdato: 23.10.2024  
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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


## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)*

 Fritidsbuseiendom - frittliggjende


 Skiløypetrasé

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*


 Veg


 Annan veggrunn - grøntareal


### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik*


 Friluftsmål

### *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

Abc Påskrift feltnavn





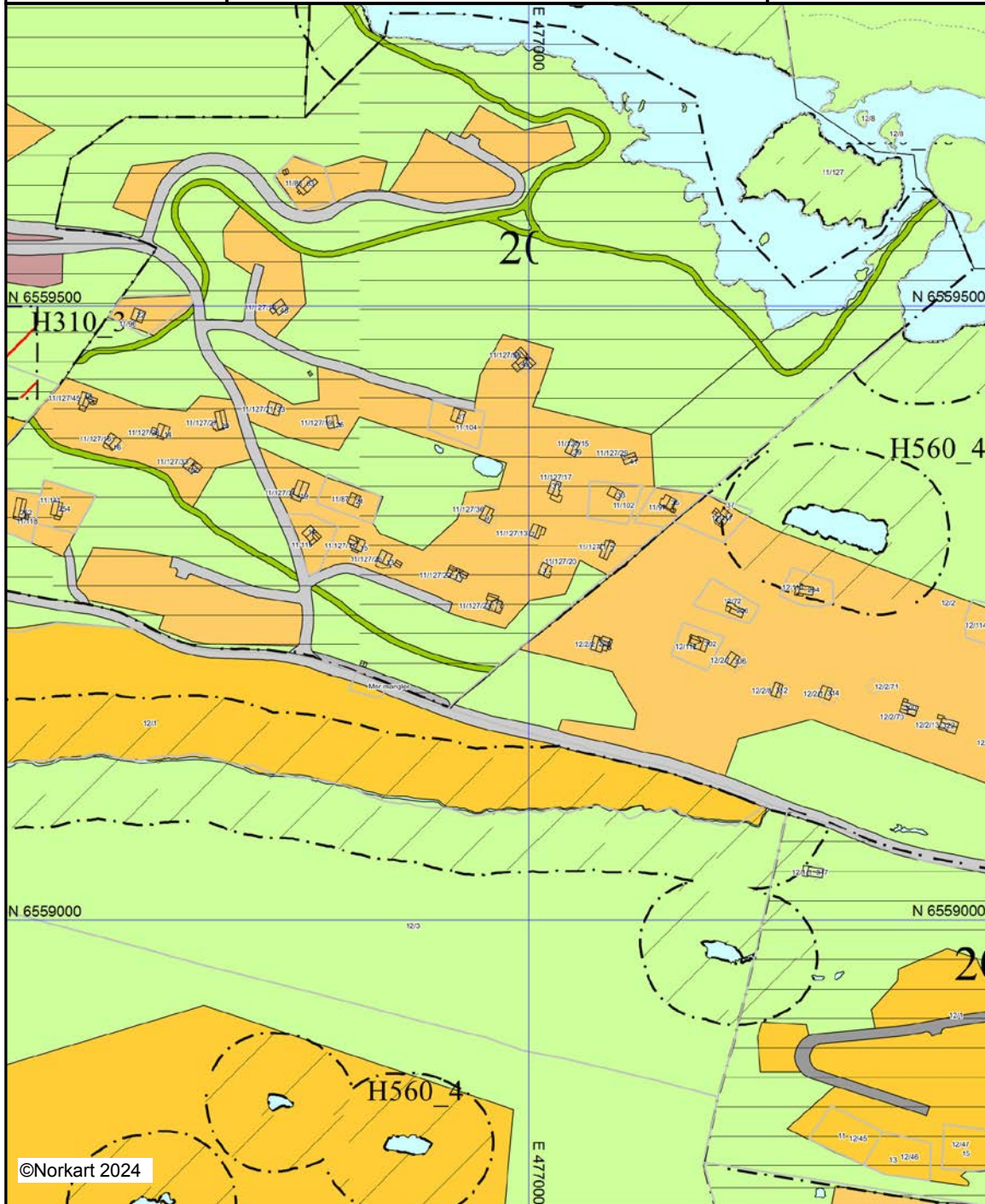
Nissedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/127/23  
Adresse: Stemtjønnvegen 1  
Utskriftsdato: 23.10.2024  
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 (PBL2008)*

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



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende





### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende





### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

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









### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningsanlegg)
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

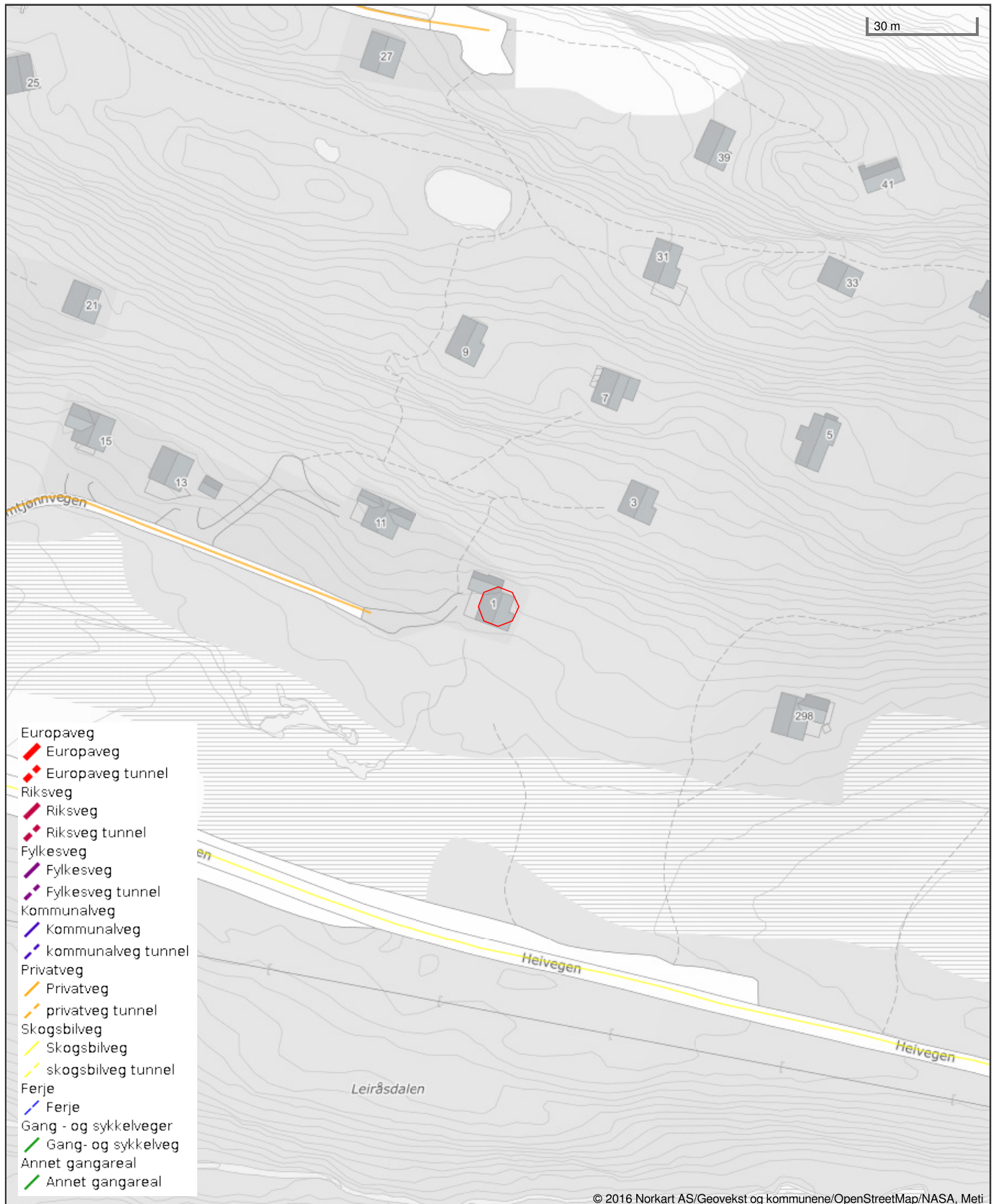
-  Faresone grense
-  Faresonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbodsgrænse vassdrag

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



# Vegstatuskart for eiendom 4030 - 11/127/23/

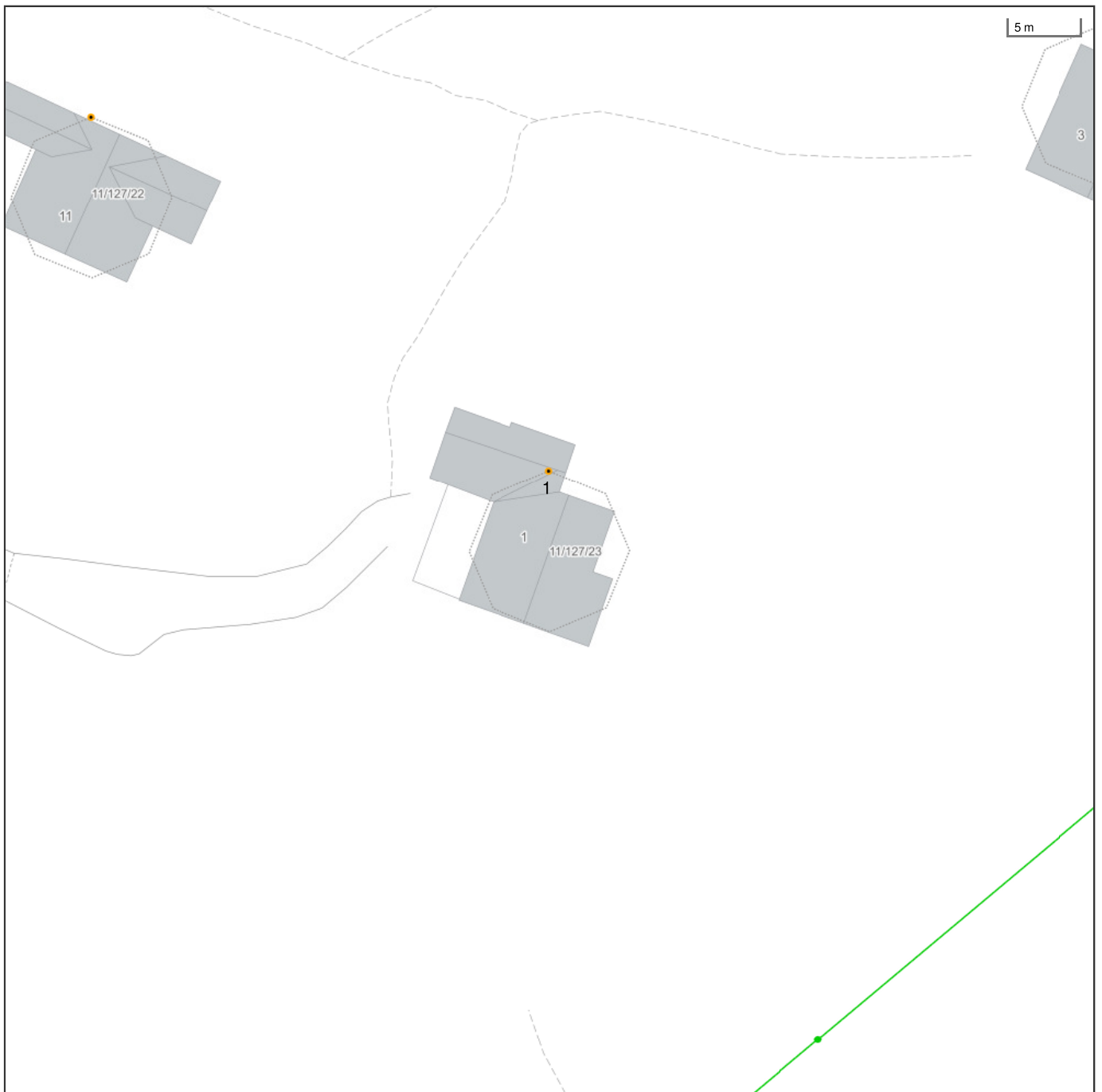


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Eiendomskart for eiendom 4030 - 11/127/23/



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6559256	<b>Øst</b>	476974

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6559261,64	476974	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240104  
Vår referanse: 3613678/25180736  
Bestilling: C3 2024-10-24 (5) 3

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 55	<b>Embete:</b> 34	<b>Registrert:</b> 14.1.1976	<b>Rettsstiftelse:</b> FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET
-----------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4030 NISSEDAL	11	127	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Dele. avg. kr. 5,-

Avskrift av dagbok nr. 55 1976

Vest-Telemark Sørenskriverembete

14.1.1976

## Festekontrakt

Eierens navn: SVEN GRIMSTVEDT Adresse: 3854 Nissedal. Telefon 65.  
Erik Mogensensvei 38  
Festerens navn Dr. Per Arne Norum Adresse Oslo 5


Mellom ovennevnte eier og fester er det inngått slik kontrakt:

1. Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Grimstveit, gnr. 11 bnr. 2 i Nissedal kommune. Tomten er avmerket i terrenget med pel nr. 22. ~~Bygningen på gårdsbeholdningskattene~~ i felt nr. 2 Langemyr.
2. Leieforholdet tar til 1/10.73 og varer i 40 år. Festeren har rett til å få festet forlenget for 20 år om gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav om dette må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers faller retten bort.
3. Festeavgiften er kr. 75,- for gjenværende del av året 1973 og deretter kr. 300,- pr. kalenderår. Avgiften for første ~~og andre~~ året betales ved kontraktens inngåelse. Senere betales avgiften ukrevet for hvert år innen utgangen av januar måned det året avgiften gjelder.  
Festeavgiften indeksreguleres hvert 5. år regnet fra kontraktens inngåelse i samsvar med endring i konsumprisindeksen i den forløpne periode. En bruker indeksen for august måned sist forløpne år. Ved fornyelse av festetiden etter punkt 2, andre punktum, kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver fornyelse.
4. Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte på tomten, og hytten skal plasseres slik som eieren bestemmer. Er ikke tomten bebygget med hytte 4 år fra kontraktens inngåelse, har eieren rett til å si opp kontrakten med 2 måneders frist.
5. Bebyggelsen skal være i en etasje av god bygningsmessig standard. Festeren kan ikke begynne oppføring av noen bygning før det fra bygningsrådet foreligger godkjenning av planer og tegninger.
6. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra eieren. Dette medfører ingen utvidelse av festeretten. Eieren kan dog forlange at bebyggelsen bekostes inngjerdet av festeren. Den som får tillatelse til eller forlangende om å sette opp gjerde, plikter å følge de anvisninger om plassering av gjerdet og dets utseende som bygningsrådet gir.
7. Festeren skal delta i opparbeidelsen av vegger, parkeringsplasser som planlagt i disposisjonsplanen. Ved inngåelse av festekontrakten betaler festeren kr. .... som skal nyttes til opparbeidelsen av vegger, parkeringsplasser m.v.  
Festet gir videre rett til adkomst til fots over eierens eiendom fram til hytta etter avtalt sti. Festeren har ikke rett til å opparbeide ytterligere vegger, anlegge kraft- eller telefonlinje, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning, eller foreta annen endring av grunnen uten skriftlig tillatelse fra eieren.
8. Det kan ikke drives forretningsvirksomhet som kafé, handel, herbergevirksomhet m.v. på stedet.  
Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg på den festede grunn.
9. Festeretten kan ikke overdras eller på annen måte overføres til andre uten eierens samtykke. Ved salg eller overføring av eiendomsrett til bebyggelsen må erververen søke eieren om festekontrakt.
10. Festeren plikter å holde god orden rundt bebyggelsen. All brennbar søppel brennes. Ikke brennbart avfall og kloakk, graves ned og spillvann tømmes i anvist grop. Dette må skje slik at det ikke forurenser drikkevann eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Eieren kan kreve at anvist tømmebass for avfall anvendes. Det skal benyttes kjemikalieklosett eller vanlig utedo om ikke annet arrangement er avtalt. Festeren plikter å anskaffe rottefritt sekkestativ for søppel og avfall. Forøvrig må festeren rette seg etter vedtak og bestemmelser som måtte bli vedtatt i kommunen.



11. Festeren har ikke rett til å hogge trær som står mer enn 5 m fra hytteveggen. Utenom denne grense disponerer eieren alle trær, men skal ved hogst ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Avgjørelse om hogst i terrenget tilligger herredsskogmesteren. Festeren skal være mest mulig varsom med vegetasjon i området.
12. Festet gir ikke jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og eieren har ikke noe ansvar for skader voldt av dyr på beite. Ulovlig jakt og fiske begått av festeren, eller andre som er i hans hytte med hans tillatelse, på eierens grunn eller i område hvor hytten ligger, ansees som en vesentlig misligholdelse av kontrakten.
13. Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 m fra denne hytte til andre bygg som ikke er avmerket på vedheftede plankart. For bebyggelse innen 200 m fra denne hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt 4, 10 og 11 i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og sjenerende måte.
14. Ved festetidens utløp kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddiggjort. Utfører ikke festeren dette, kan eieren foreta det på hans bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfb.l. § 3, punkt 9.
15. Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i punkt 14. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlattelse av å betale skyldig avgift innen 1 måned fra mottatt påkrav og unnlattelse av å rette feil etter punkt 4, 5, 10 og 11 snarest mulig etter mottatt krav om dette. Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter de nevnte punkter og betale festeren for omkostningene. Skyldig beløp forrentes med 6 %. Grunneieren har 1. prioritets panterett i festerett og bebyggelse for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig avgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for beløpet. Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller tvangsauksjon, skal han i rek. brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Panthavere kan avverge reaksjon ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale skyldig beløp + renter og omkostninger.
16. Tvist som måtte oppstå i dette kontraktsforhold skal løses med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Partene oppnemner hver sin mann, og disse to i fellesskap en tredjemann i samsvar med rettergangslovens bestemmelser.
17. Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger ved tinglysing, stempling av kontrakt, konsesjon, grenseoppgang, oppmåling m.v. bæres av festeren.

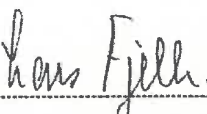
NISSEDAL, den ~~1/10~~ 9/1. 1974.

  
Sven Grimstvedt  
(eier)

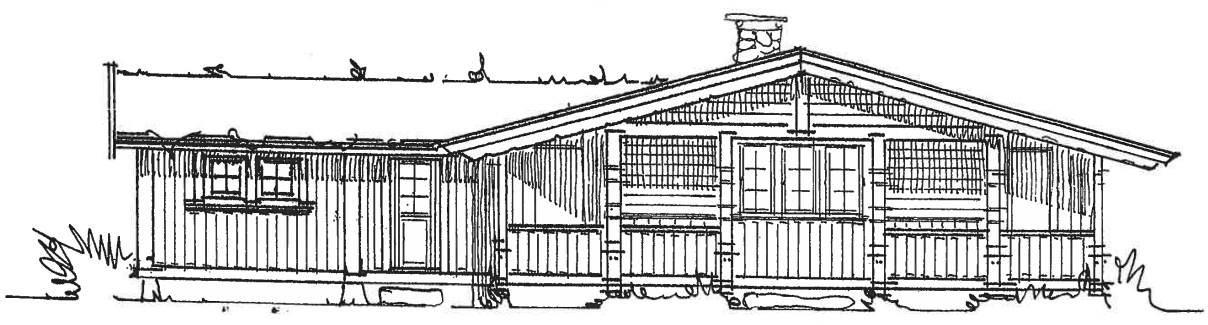
  
(fester)

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.  
For eiers underskrift:

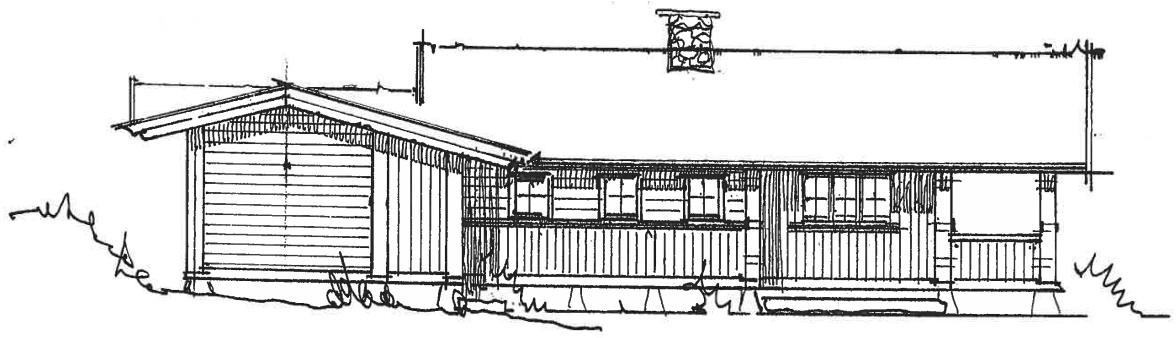
  


  
Anne-Lise Fjelle

Juni 2001.



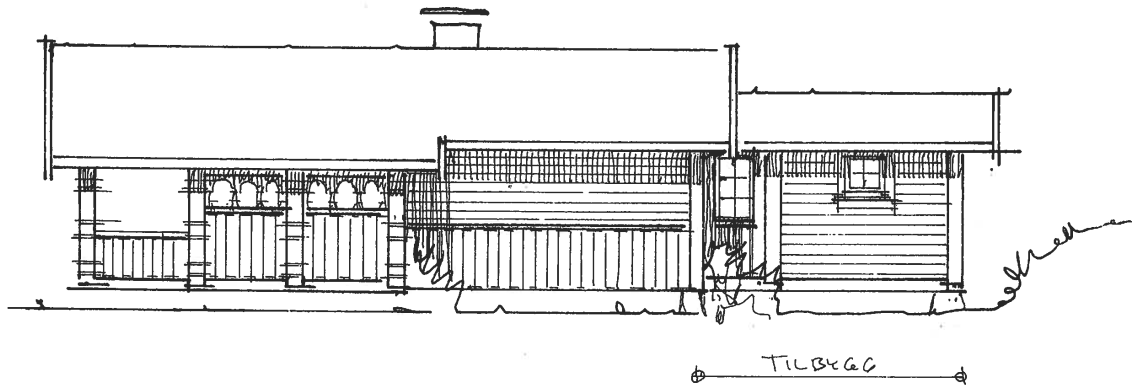
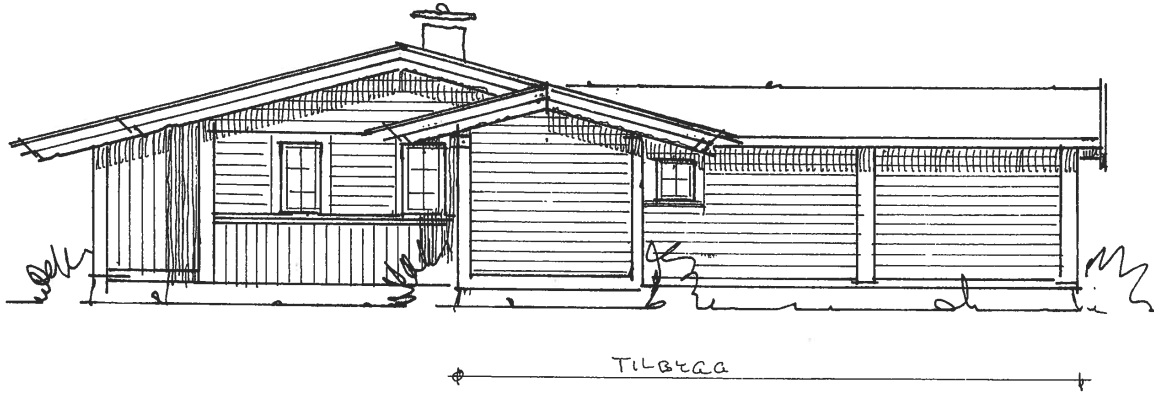
TILBAGE



TILBAGE

FASADER MÅL 1:100  
EIER: TINO TRAAHOLT  
ØVRE LUNDEV 26  
3941 Porsgrunn  
(35 51 31 41)

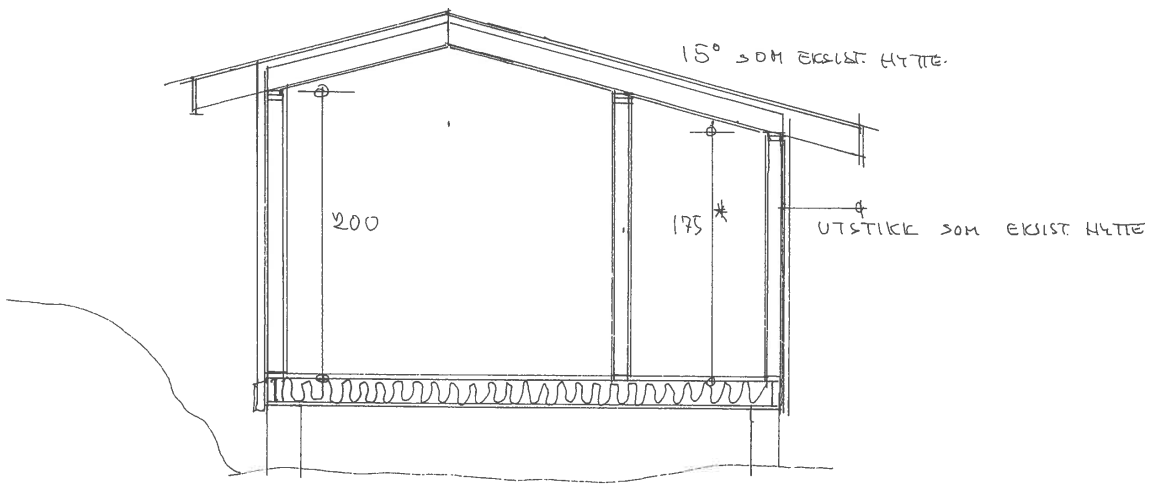




FASADER M 1:100  
ELER:



\* HØYDEN TILPASSES YTERVEGGEN  
VED V.F./KJØKKEN



SNITT MÅL 1:50  
EIER:





**Melding om tiltak**etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,  
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

NISSEDAL KOMMUNE	
Sak.nr. 01/719 -1	Dok.nr. 2174 /01
Ark.kode P 11/002/037	Ark.kode S L42
Saksbehandler B.V. Storkas	Dato 21/6-01

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,  
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

NISSEDAL

**Meldingen gjelder**

<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr * 11   Bnr * 2   Feste nr * D-25 37	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse * LANGEMYR KYRKJE BYGD HEIA (FELT D)		
<b>Tiltakets art SAK § 2</b>	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1) <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23) <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)		
	Spesifiser kort tiltakets art UTVIPELSE AV HETTE		

**Forhåndskonferanse**

Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja – vedlegg referat	Vedlegg nr A –
-------------------------------	--	-----------------------------	-------------------

**Opplysninger til meldingen**

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

**Estetisk utforming/situasjonsplan**

<b>1. Utforming/ tilpasning</b> pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivarett?	Beskriv TILBEGGET ER TILPASSET DEU EKISTERENDE HETTE VED FORM, MATERIALVALG OG FARGE	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.			Vedlegg nr D –
<b>2. Situasjonsplan</b>	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger		Vedlegg nr C –

**Arealdisponering**

<b>3. Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon		
	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan			
	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv			Tillatt grad av utnyttning	
<b>4. Oppmålt tomt</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal PUNKT FESTE	D-25	
<b>5. Bebyggelsen og størrelsen</b>	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruttoareal (NS 3940)	1	1	
		61 m <sup>2</sup>	29.9 m <sup>2</sup>	80.9 m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
Vis beregning av grad av utnyttning				









# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.





Eiendom:

Stemtjønnvegen 1, 3854 NISSEDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GURO HANA** | Eiendomsmegler | **942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00