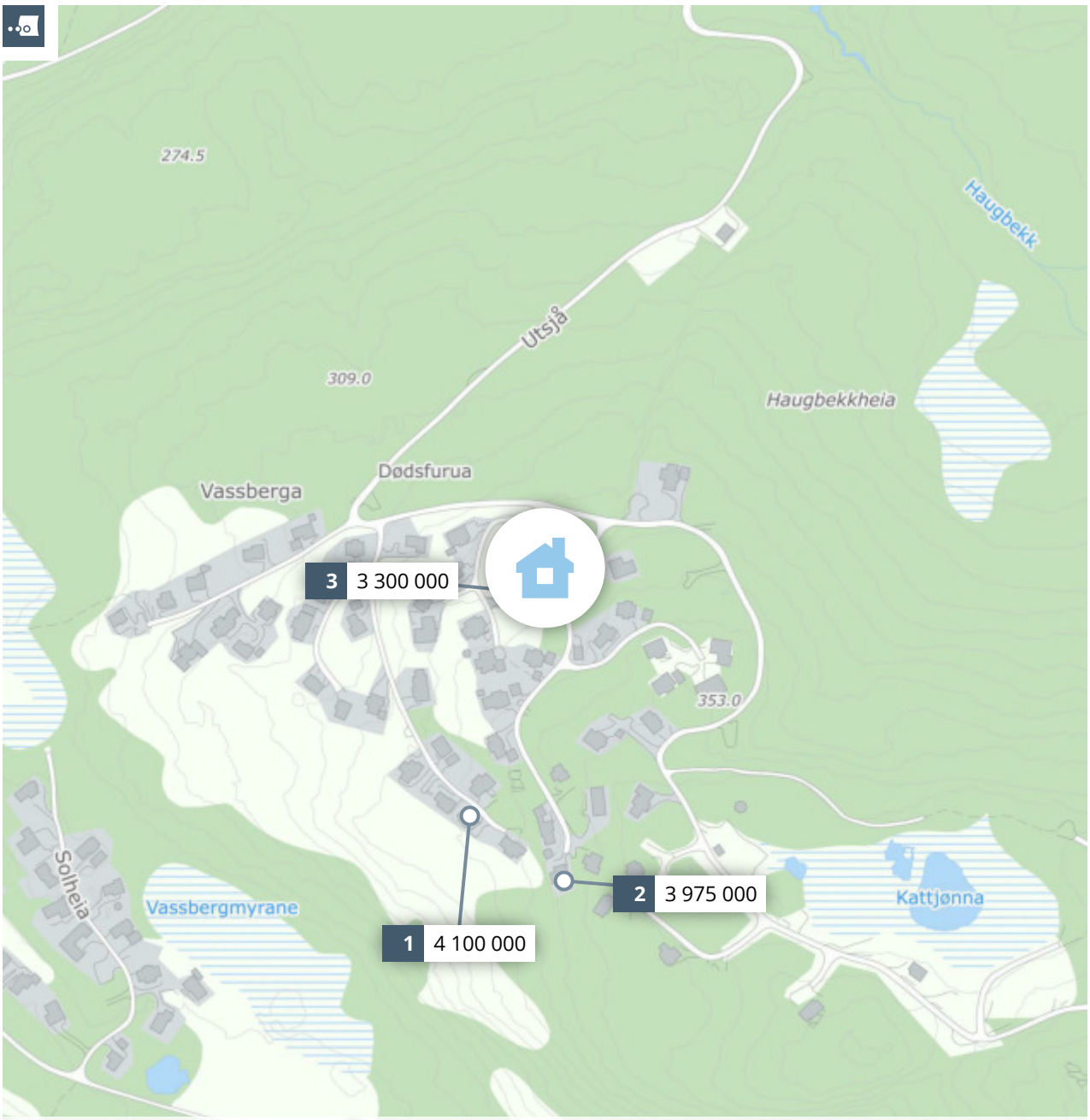
UTSJÅ 75

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport_22396-1650_2
Egenerklaering_Signed.pdf
Energiattest-2025-161868-20250829-Utsjå75-4030-36-106-0-25099397
Eiendomskart_4030000360106000000 0_1749642895.pdf
Gebyr_4030000360106000000 0_1749646495.pdf
Grunnkart_A4S_11.06.2025_14.54.pdf
Matrikkelrapport_4030-36-106-0-0_11.06.2025.pdf
Kommuneplankart_A4S_11.06.2025_14.54.pdf
Nissedal 36_106 Byggeteikninger.pdf
Nissedal 36_106 Ferdigattest.pdf
Oversiktskart_4030000360106000000 0_1749646494.pdf
Reguleringsplankart_A4S_11.06.2025_14.54.pdf
Utsjå_I_II_føresegner.pdf
Vegstatuskart_4030000360106000000 0_1749646496.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

UTSJÅ 75

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Utsjå 75, 3855 TREUNGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 36 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS Homme-Heimdal

Verdivurdert til

3 450 000

-	3 450 000	31 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	11 m²	- m²	80 m²	- m²	- m²
Tomt					1 186 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utsjå 43 124 m²	2017	473 m²	4 sov	16.03.2023	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**33 065**
2	Utsjå 89 131 m²	2014	920 m²	4 sov	20.07.2025	4 190 000	**3 975 000**	0	3 975 000	**30 344**
3	Utsjå 69 99 m²	2007	940 m²	4 sov	19.02.2024	2 950 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**33 333**

Velholdt fritidsbolig oppført i 2007, bygget i bindingsverk med stående villmarkspanel og torvtak, fundamentert på betonggrunnmur. Hytta fremstår generelt som godt ivaretatt med tanke på alder og bruk, men noe vedlikehold må likevel påregnes. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle tiltak, vises det til de enkelte punktene i tilstandsrapporten.

Taktekkingen består av torv, og bygningen er utstyrt med takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk fra byggeåret, med fasader kledd i stående villmarkspanel som gir hytta et tradisjonelt og naturlig uttrykk.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre med synlige kvister, og det er etablert lufting via gesimser for å sikre god ventilasjon. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samtlige fra byggeåret. Fritidsboligen har en malt hovedytterdør, to malte boderdører samt en malt balkongdør med isolerglass.

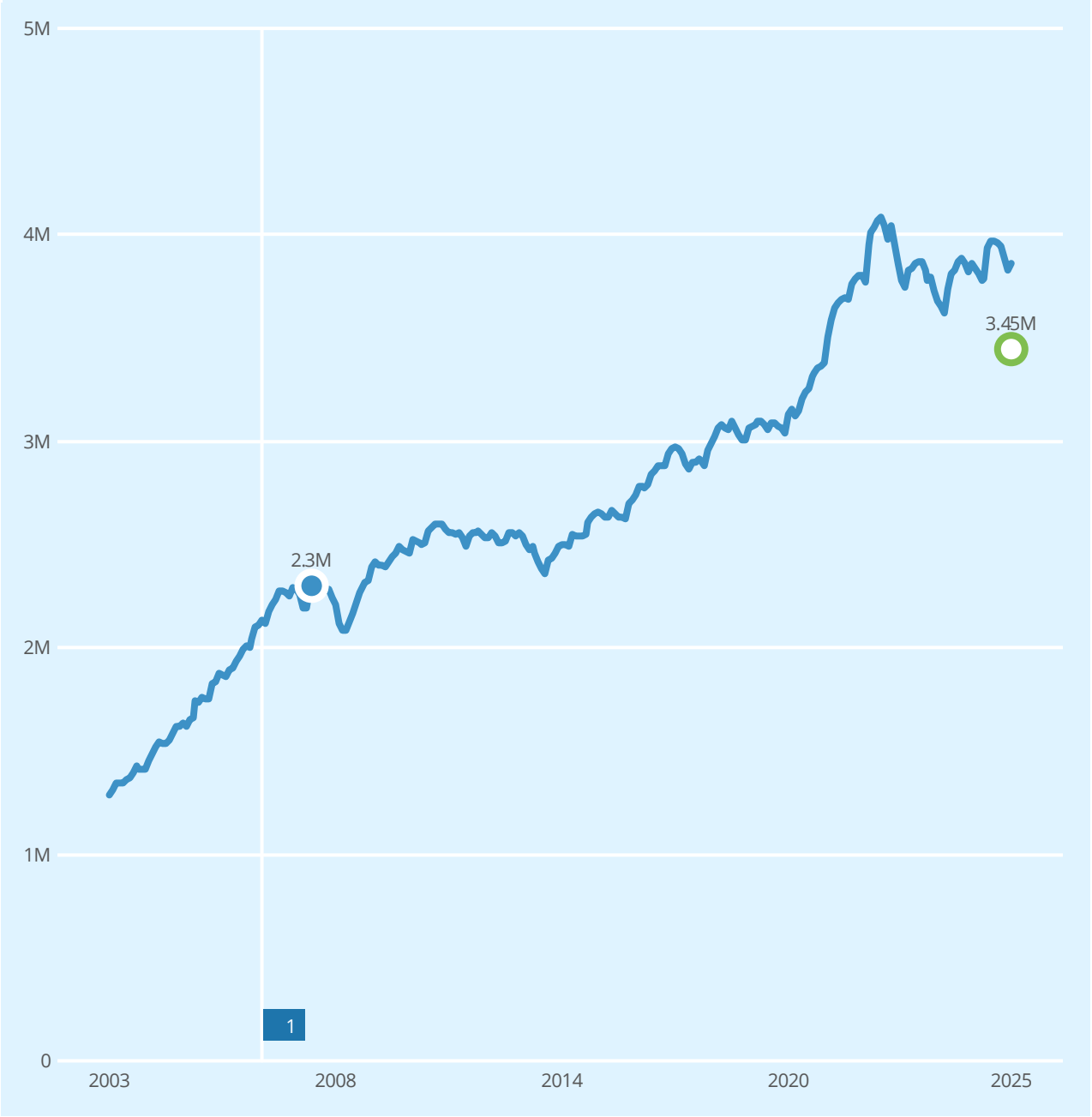
Utvendig er det etablert plattinger i trekonstruksjon på totalt ca. 80 m², som gir gode uteoppholdsarealer med plass til både møblering og sosiale soner.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2007	18.02.2008	13.03.2008	2 450 000	2 300 000	-	2 300 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på siste omsetninger i kommunen

Fritidsboliger til salgs i Homme-Heimdal grunnkrets nå

7
fritidsboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 219 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Fritidsboliger solgt i Homme-Heimdal grunnkrets siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt

2 934 000 Prisantydning i snitt
2 780 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
254
dager

for 6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT _22396-1650_2

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Utsjå 75, 3855 TREUNGEN
NISSEDAL kommune
gnr. 36, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1650 **Referansenummer:** QD5679

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:**

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Velholdt fritidsbolig fra 2007, oppført i bindingsverk med stående villmarkspanel og torvtak over betonggrunnmur. Fritidsboligen fremstår i god stand sett i lys av alder, men noe vedlikeholdsarbeid må påregnes. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående villmarkskledning.
Det er saltak i trekonstruksjon med kvister, og lufting via gesimser.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Fritidsboligen har en malt hovedytterdør, to malte dører til boder og en malt balkongdør med isolerglass.
Det er plattinger i trekonstruksjon på ca. 80 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det tregulv og fliser, vegger har trepanel og innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har panel/tømmer og taket har panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har panel/tømmer og taket har panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er lokalisert på badet, og den virker.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2007 og står på badet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Fritidsboligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

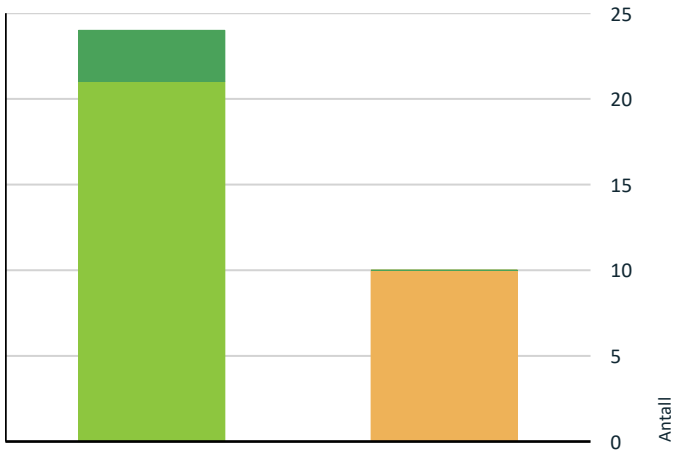
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

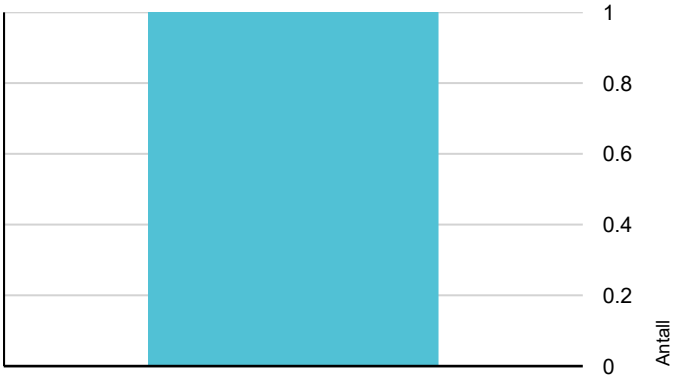
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående villmarkskledning.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med kvister, og lufting via gesimser. Hele loftet er ikke inspisert da det var begrenset mulighet for å komme seg lenger inn.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.



TG 2 Dører

Fritidsboligen har en malt hovedytterdør, to malte dører til boder og en malt balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist at hovedytterdør og begge dører til boder har utettheter mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport



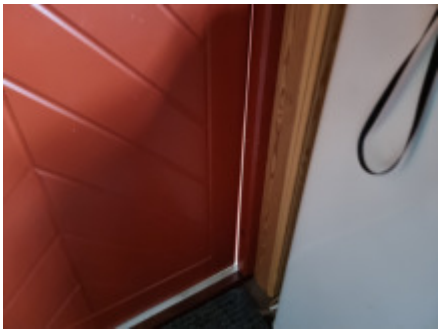
Hoveddør



En av boddørene



Balkongdør



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er plattinger i trekonstruksjon på ca. 80 m2.
Det tas forbehold om avvik på arealet til plattingen, da det er mange tilpassinger mot fjell som er vanskelig å måle nøyaktig.
På befaringsdagen ble det funnet endel råteskade i terrassebord og bjelker, men eier opplyser at råteskadde terrassebord er blitt utbedret samt fjernet og forsterket bjelker med råteskade og har dokumentert dette med bilder.





Bilde fra eier etter befaringsdag viser utbedringer av terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det tregulv og fliser, vegger har trepanel og innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Gang/entre: Lokalt avvik: 3mm, hele rommet: 7mm
Stue/spisestue: Lokalt avvik: 2mm, hele rommet: 10mm
Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av fritidsboligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.



TG 1 Radon

Kravet gjelder ikke fritidsboliger, med mindre de blir benyttet som bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
På befaringsdagen manglet det ubrennbar plate under feieluke, men eier opplyser om at det er lagt flis på gulvet under luka i etterkant.





TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører er trefyllingsdører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ubehandlet treverk er uegnet materiale i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall. Varmekabler er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ingen høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenvegg ved siden av kjøl/fryseskap tilstøtende vegg bak dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall. Varmekabler er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ingen høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist mindre svelling på dør til baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avviket er estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønsker. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør være en luftespalte på minimum 10mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

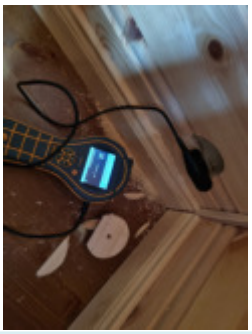




1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom tilstøtende vegg til dusjkabinett.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
På befaringsdagen var ikke den ene skapfronten på frysedelen av kjøl/fryseskapet festet, men eier opplyser at denne er festet og har dokumentert det med bilder.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert på badet, og den virker.





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2007 og står på badet.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser om at etter befaringsdagen har det vært en elektriker der som har montert en 3 fas støpsel i stekeovn, samt skiftet en termostat til varmekabel på ett av badene, og det foreligger samsvarserklæring på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har ingen kjent kontroll de siste fem år. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Fritidsboligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

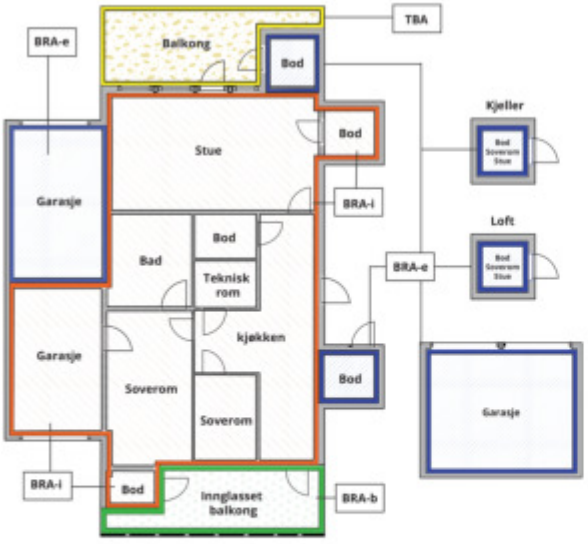
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	110	11		121	80
SUM	**110**	**11**			**80**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Den ene eksterne boden brukes idag til soverom.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	11

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	36	106		0	1186.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsjå 75

Hjemmelshaver
Heibø Knut, Heibø Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger solrikt og flott til i et naturlig og terrassekupert terreng nær Gautefall med utsikt mot Nisser. Solrik beliggenhet med flotte turområder i skog og mark. Det er fine muligheter for fiske, jakt, klatring, sykling, bading, padling og skikjøring m.m. Her kan man nyte den flotte naturen fra verandaen.

Adkomstvei

Fra Treungen: Følg Fv358. Kjør til målet. Utsjå 75

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	17.07.2025	Eier har utbedret pipe og ilsted avvik, råteskade på terrasse og mindre arbeider er gjort i ettertid. Dette har blitt dokumentert med dokumenter og bilder.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/QD5679

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250321

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Heibø	Knut Heibø

Gateadresse
Utsjå 75

Poststed	Postnr
Treungen	3855

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8701773

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250321

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Bod til ekstra soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250321

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250321

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250321

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Heibø	250c818fd71023469bcc4f a03afaba2c2b6121ae	22.05.2025 09:53:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Heibø	ec3b05cc817a3a65ae2aaf cf7b408323e5277e84	22.05.2025 13:24:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250321

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

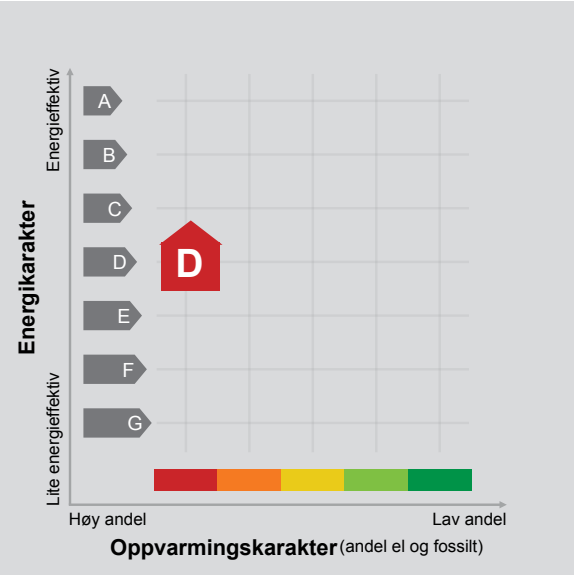
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST-2025-161868-20250829-UTSJÅ75-4030-36-106-0-25

ENERGIATTEST

Adresse	Utsjå 75
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25099397
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161868
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

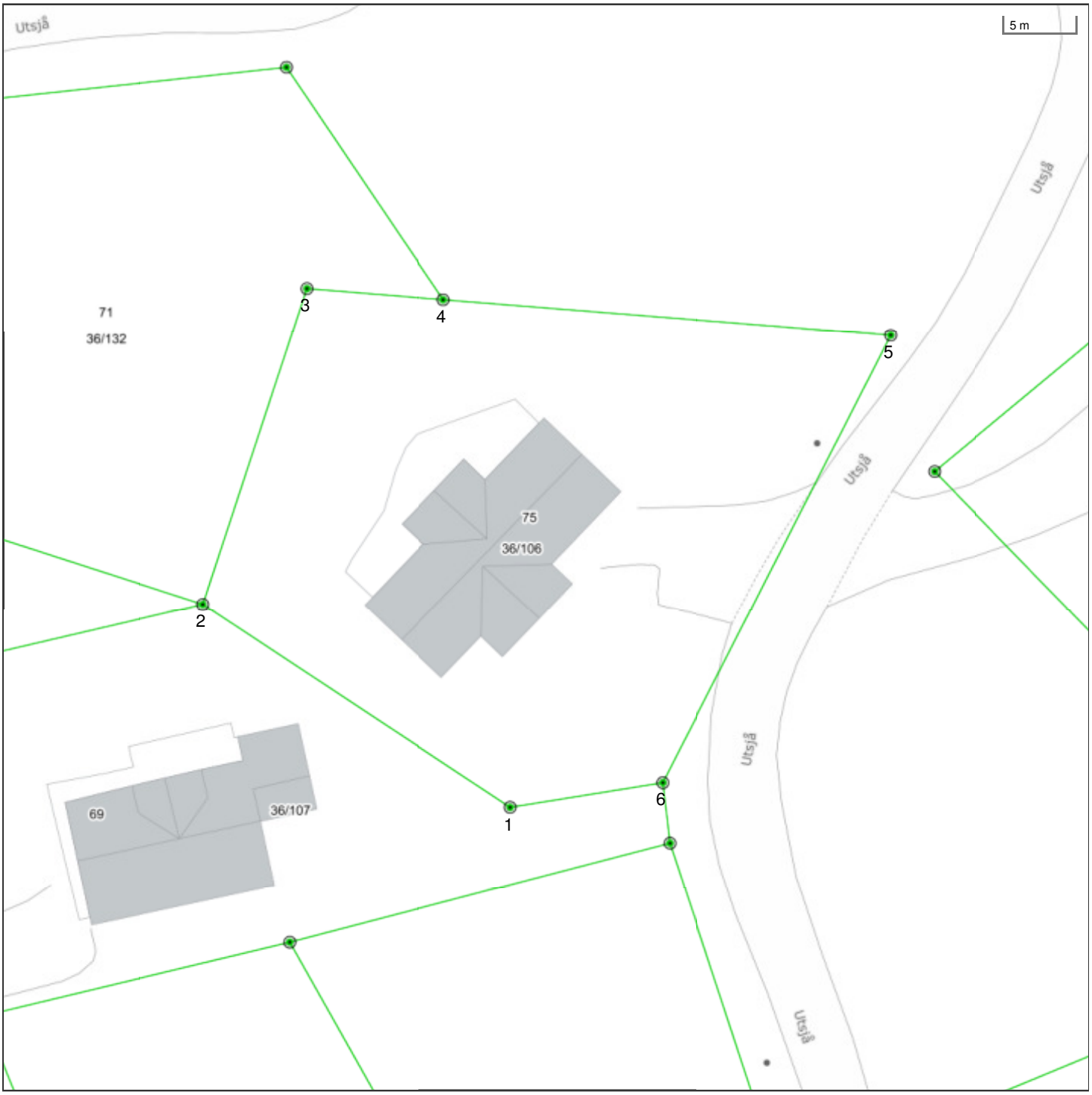
Tiltak 19: Montering tetningslister

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.

EIENDOMSKART_4030000360106000000_1749642895.PDF

Utskriftsdato: 11.06.2025

Eiendomskart for eiendom 4030 - 36/106//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 186,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6539192	**Øst**	474963	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6539164,27	474961,81	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,93	
2	6539178,79	474940,15	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,08	
3	6539201,07	474947,65	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,51	
4	6539200,22	474957,31	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,70	
5	6539197,48	474988,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,77	
6	6539165,94	474972,61	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,53	

GEBYR_40300003601060000000_1749646495.PDF

Utskriftsdato: 11.06.2025

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsjå 75, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 705,64 kr
Eiendomsskatt	3 215,00 kr
Feiing	375,00 kr
Renovasjon	4 312,52 kr
Vann	6 428,15 kr
Sum	**21 036,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	1025.00	1/1	0 %	1 025,00 kr	512,50 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	3287.50	1/1	0 %	3 287,50 kr	1 643,75 kr
Abonnementsgebyr vatn F	1 stk	6037.50	1/1	0 %	6 037,50 kr	0,00 kr
Forskot vatn	1 m3	21.85	1/1	0 %	21,85 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp F	1 stk	8073.00	1/1	0 %	8 073,00 kr	0,00 kr
Forskot avløp	1 m3	32.77	1/1	0 %	32,77 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr vatn F	1 stk	6562.50	1/1	0 %	6 562,50 kr	3 281,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vassmengde	1 m3	22.50	1/1	0 %	22,50 kr	22,50 kr
Fakturert vatn forrige år	-7 m3	22.50	1/1	0 %	-157,50 kr	-157,50 kr
Forskot vatn	1 m3	23.75	1/1	0 %	23,75 kr	11,88 kr
Abonnementsgebyr avløp F	1 stk	8775.00	1/1	0 %	8 775,00 kr	4 387,50 kr
Målt avløpsmengde	1 m3	26.25	1/1	0 %	26,25 kr	26,25 kr
Fakturert avløp forrige år	-8.4 m3	26.25	1/1	0 %	-183,75 kr	-183,75 kr
Forskot avløp	1 m3	35.63	1/1	0 %	35,63 kr	17,80 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	1236900 prom	2.86	1/1	0 %	3 538,00 kr	1 768,50 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	420.00	1/1	0 %	420,00 kr	210,00 kr
				Sum	**37 540,00 kr**	**11 540,68 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRUNNKART_A4S_11.06.2025_14.54.PDF

Nissedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/106
Adresse: Utsjå 75
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

MATRIKKELRAPPORT_4030-36-106-0-0_11.06.2025.PDF

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	utsjå hyttegrend tomt 38	Beregnet areal	1186.9
Etablert dato	06.06.2007	Historisk oppgitt areal	800
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	36/106
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	36/106
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.05.2014 20.05.2014	2014/534		36/73, 36/106
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.05.2014 20.05.2014	2014/534 2014009	Tinglyst 28.05.2014	36/73 (-1003), 36/132 (1003) 36/106, 36/107
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	29.04.2011 11.01.2013	2011/611		36/1 (-419953,6), 36/73 (419953,6) 36/3, 36/86, 36/88, 36/91, 36/92, 36/97, 36/98, 36/100, 36/101, 36/102, 36/103, 36/104, 36/105, 36/106, 36/107, 36/108, 36/109, 36/110, 36/111, 36/112, 36/113, 36/115, 36/116, 36/117, 36/118, 36/119, 36/120, 36/126, 36/127, 36/128, 36/129, 36/130, 36/131
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	30.04.2009 11.05.2009	2009/1035 P4-223		36/73 (-1187,2), 36/106 (1187,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.06.2007			36/73 (-926), 36/106 (926)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6539192	474963	0	Ja	1186.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIBØ ÅSE F031049*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Olavs gate 14B 3256 3256 LARVIK	Bosatt (B)
HEIBØ KNUT F230448*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Olavs gate 14B 3256 3256 LARVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Utsjå 75

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3855 TREUNGEN	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	105 Homme-Heimdal	Tettsted	
Valgkrets	3 TREUNGEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25099397		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	19.09.2007

1: Bygning 25099397: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 19.09.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	119
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.10.2006	07.12.2006
Igangsettingstillatelse	01.11.2006	07.12.2006
Tatt i bruk	19.09.2007	19.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Utsjå 75	H0101	36/106	119	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	119	119	0	0	0

KOMMUNEPLANKART_A4S_11.06.2025_14.54.PDF

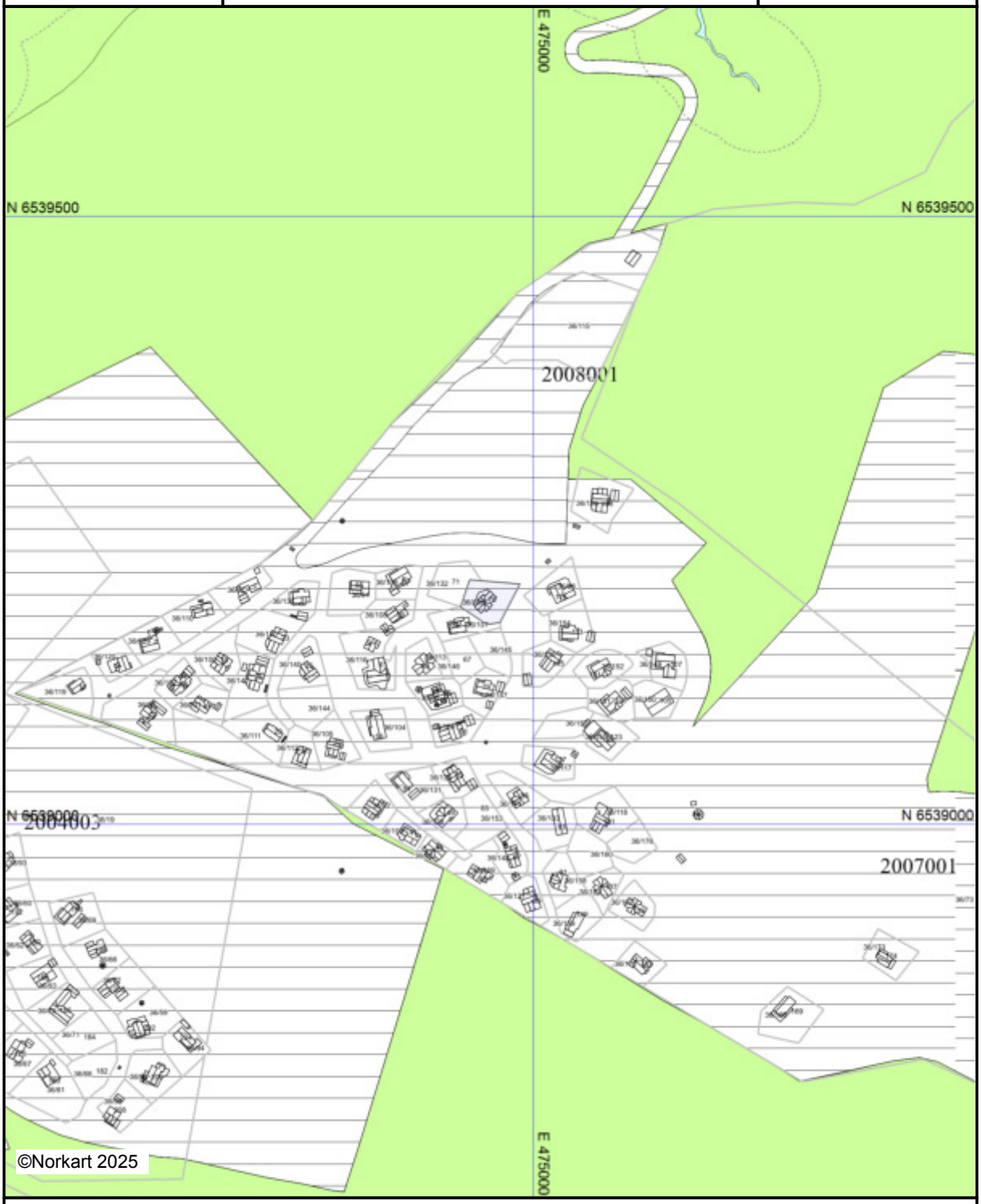
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/106
Adresse: Utsjå 75
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

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-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Detaljeringsgrense

Forbodsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

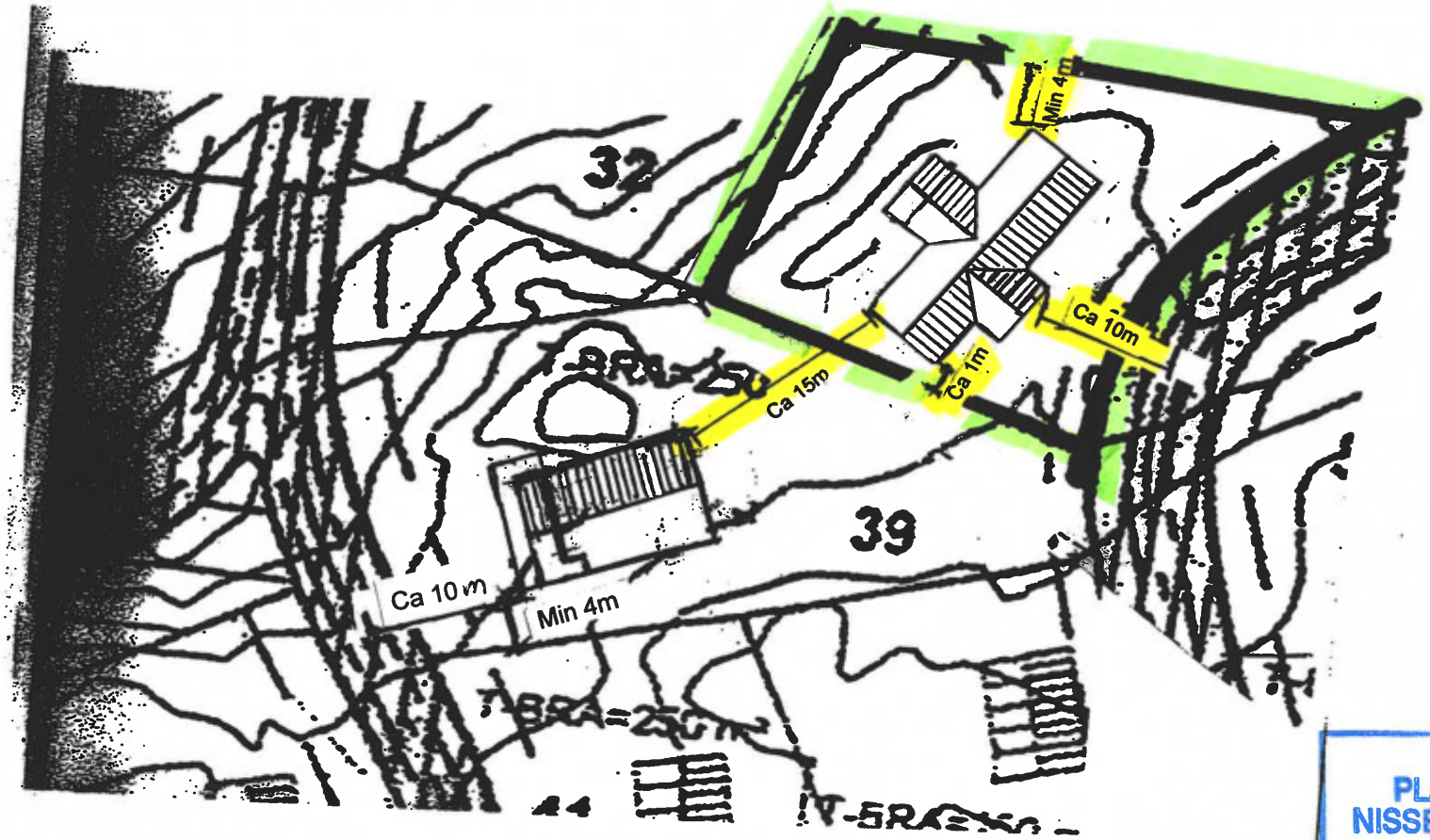
Planområde

Grense for arealformål

Tilkomstveg - noverande

Abc Påskrift områdenamn

NISSEDAL 36_106 BYGGETEIKNINGER.PDF

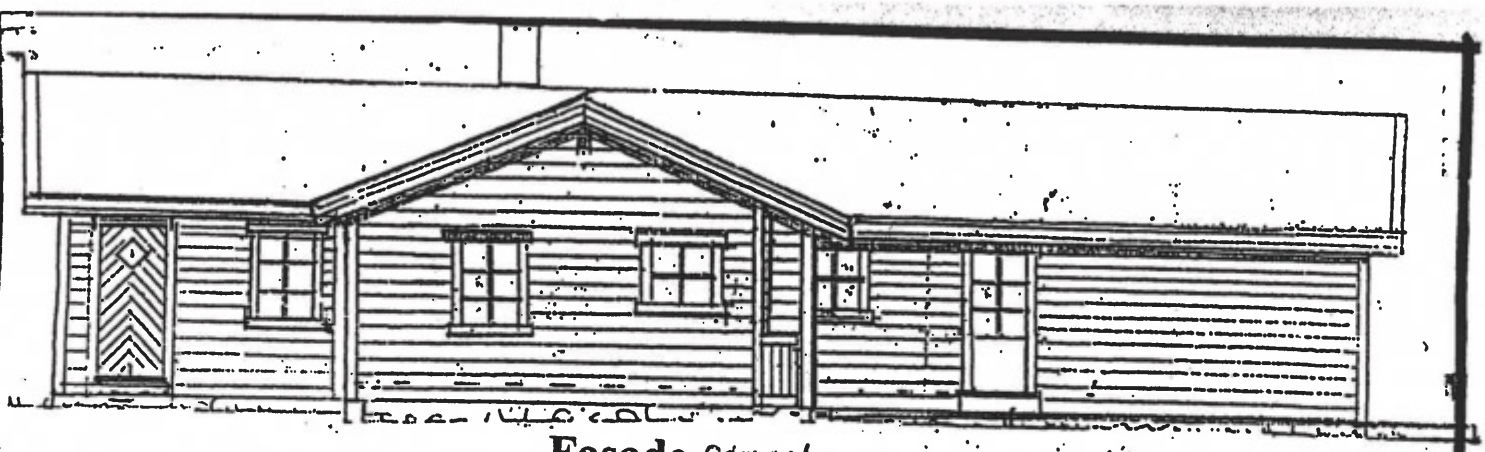


Nord

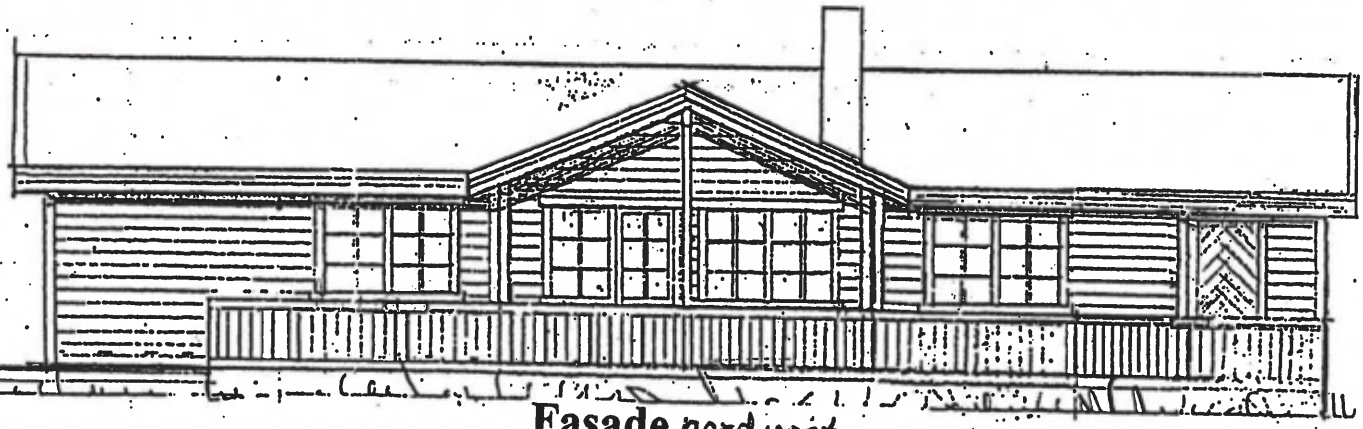
PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
31 OKT 2006
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

	Ant.	Revideringen gjeld	Sign	Dato

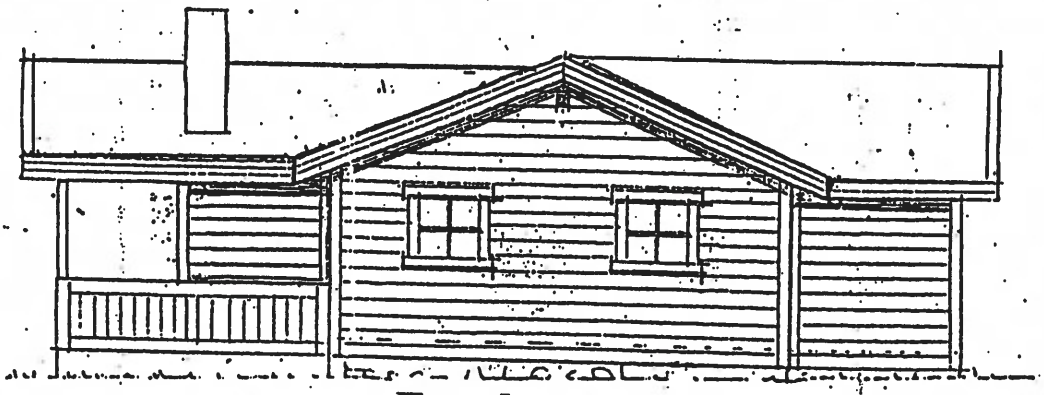
Havrefjell Utvikling AS, Felle, 4865 ÅMLI
Hytte i Utsjå Hyttegrend
Tomt nr. 38 på gnr. 36/1 i Nissedal Kommune
Situasjonsplan Teikn. Nr **D-1** Skala 1:500 10.10.2006 G.E.



Fasade sørøst



Fasade nordvest



Fasade sørvest

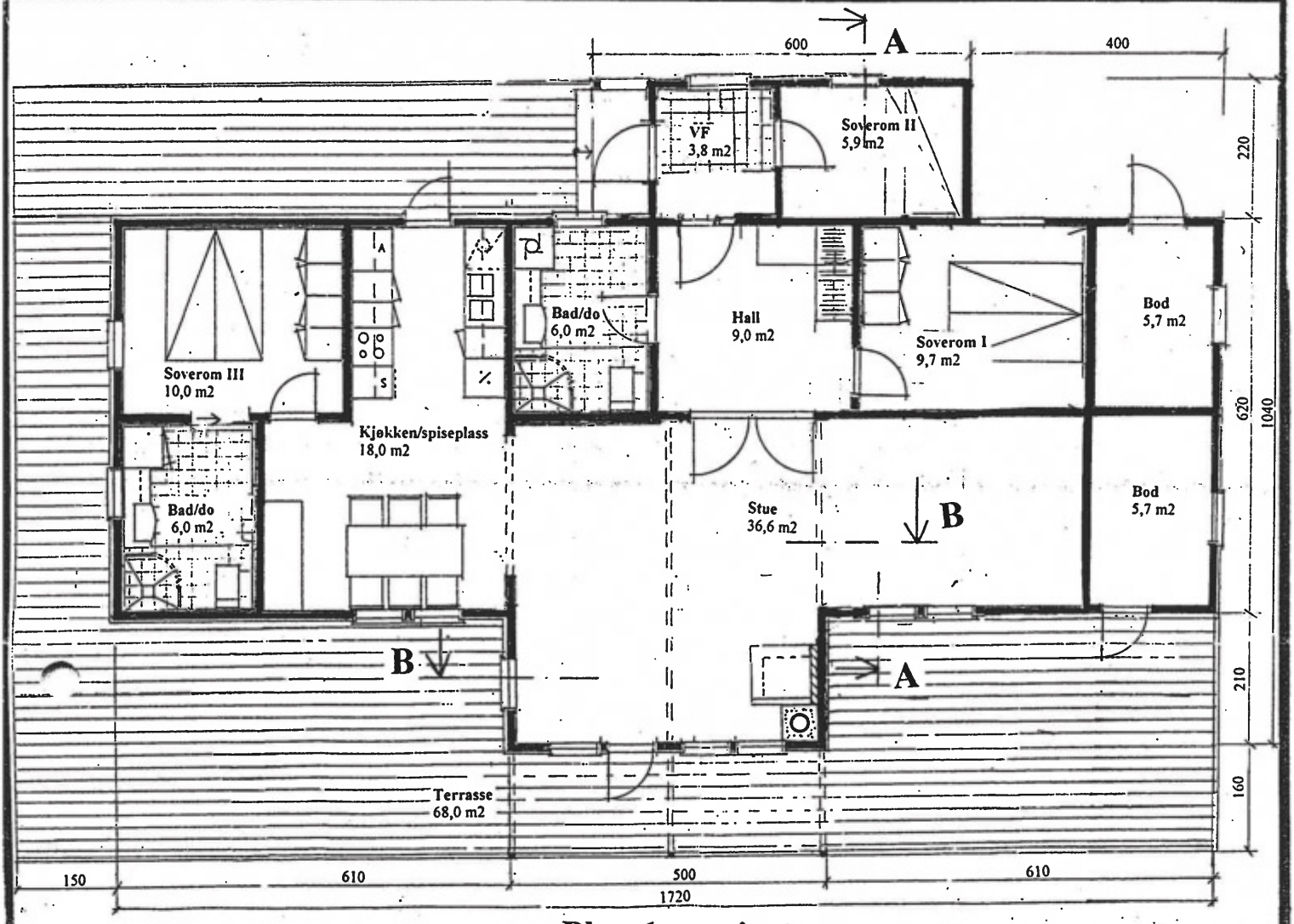


Fasade nordøst

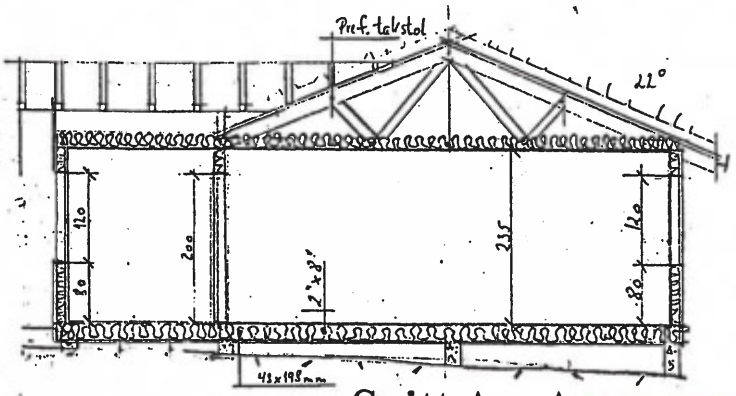
PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
31 OKT 2006
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

	Ant.	Revideringen gjeld	Sign	Dato

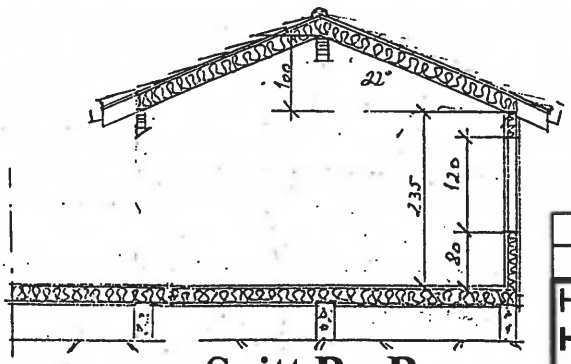
Havrefjell Utvikling AS, Felle, 4865 ÅMLI
Hytte i Utsjå Hyttegrend
Tomt nr. 38 på gnr. 36/1 i Nissedal Kommune
Fasader Teikn. Nr E-1 Skala 1:100 11.10.2006 G.E.



Plan 1. etasje



Snitt A – A



Snitt B - B

PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
31 OKT 2006
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

	Ant.	Revideringen gjeld	Sign	Dato

Havrefjell Utvikling AS, Felle, 4865 ÅMLI
Hytte i Utsjå Hyttegrend
Tomt nr. 38 på gnr. 36/1 i Nissedal Kommune
Planar og snitt Teikn. Nr **E-2** Skala 1:100 10.10.2006 GE.

NISSEDAL 36_106
FERDIGATTEST.PDF

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Ferdigattest er gitt for

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.

Eigedom/adresse:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	Vår ref.:
Tomt 38 i Utsjå Hyttegrend	36	1			2008/661-2

Ansvarleg søkjar (namn og adresse):	Tiltakshavar (namn og adresse:
Havrefjell Hyttene AS, Felle, 4865 Åmli.	Havrefjell Utvikling AS, Felle, 4865 Åmli.

Spesifikasjon:		
Kva slags bygg/tiltak: Fritidsbustad		
Vedtak gjort av: Delegert mynde interkommunalt plankontor	Vedtak dato: 31.10.06	Utvalssaksnr.: 269/06
Dato sluttkontr. 13.03.08 10.05.07	Kontrollansvarleg: Havrefjell Hyttene AS v/ Peter Holskar Aaland AS v/ Knut Aasmund Aaland	
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. Pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 93)	

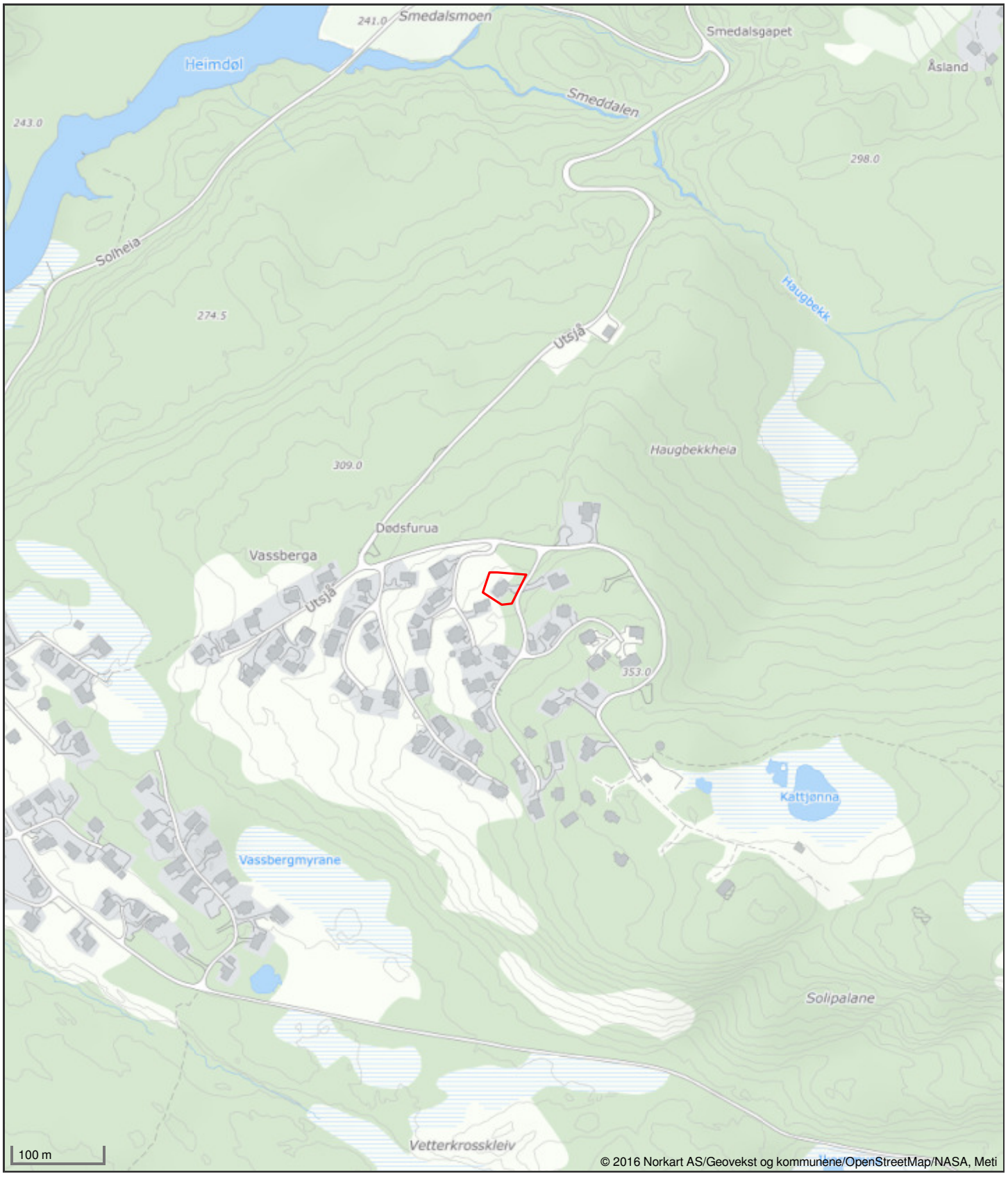
Underskrift:		
Stad: Treungen	Dato: 31.03.2008	Stempel/underskrift: Bjørn Vidar Storkås

Kopi sendt til:		
Funksjon: SØK/PRO/KPR UTF/KUT	Namn: Havrefjell Hyttene AS	Adresse: Felle, 4865 Åmli
Funksjon PRO/KPR UTF/KUT	Namn: Aaland AS	Adresse: Fossetunet, 4865 Åmli
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:


OVERSIKTSKART_403
00003601060000000_
1749646494.PDF

Utskriftsdato: 11.06.2025

Oversiktskart for eiendom 4030 - 36/106//



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.

REGULERINGSPLANKART_A4S_11.06.2025_14.54.PDF

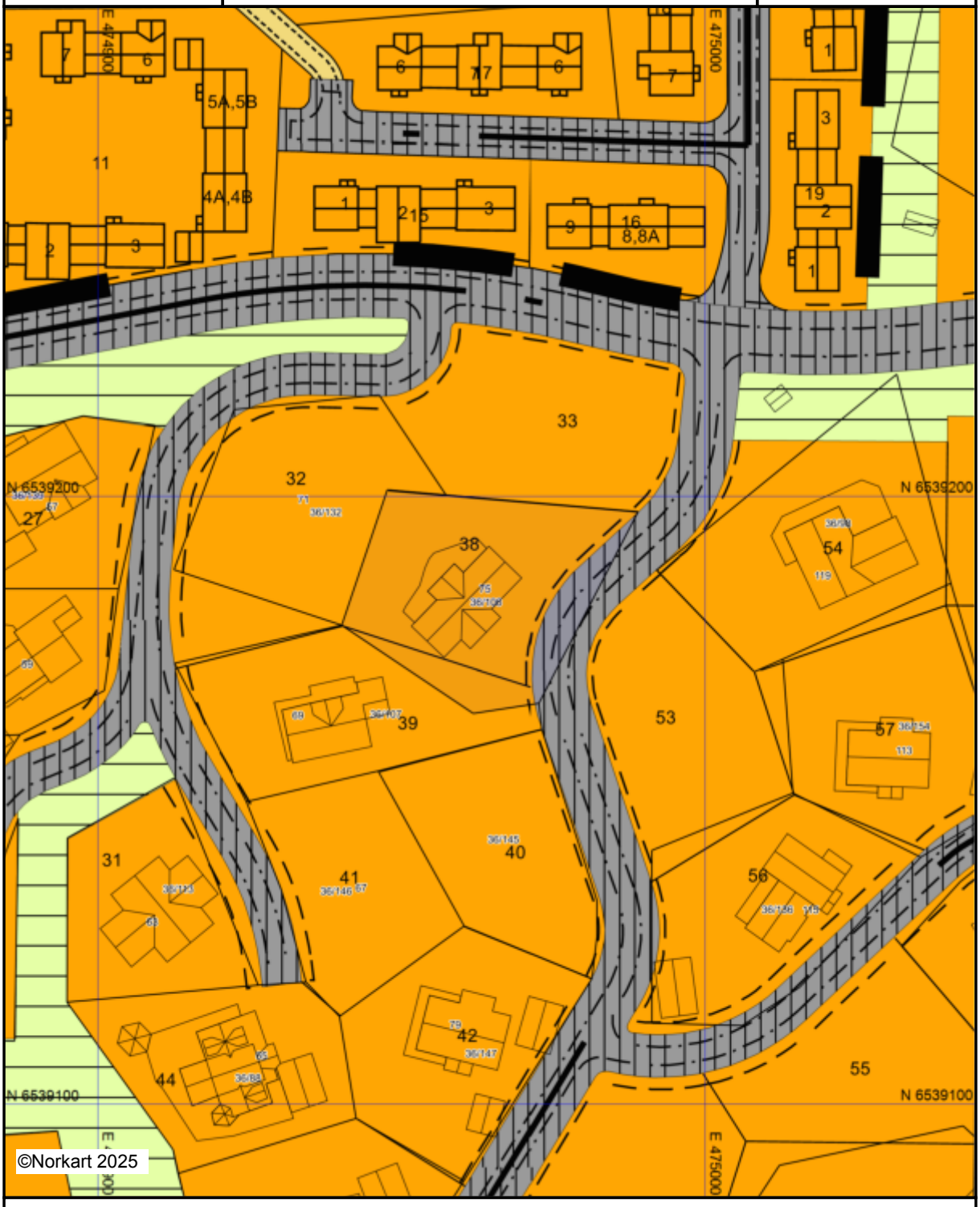
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/106
Adresse: Utsjå 75
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

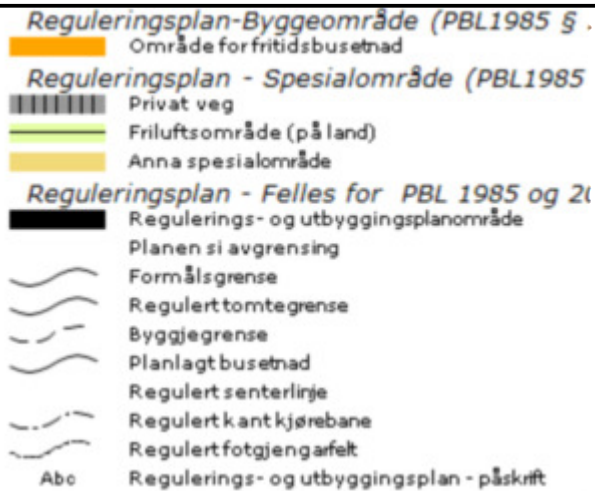
N

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



UTSJÅ_I_II_FØRESEGN
ER.PDF

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan Utsjå hyttegrend, Nissedal kommune

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidd reguleringsplan for Utsjå hyttegrend i Nissedal kommune.

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på analogt/scanna kartgrunnlag (ØK) i målestokk 1:2000. Planen er datert 20.04.05. Tomt 1 – 80 vart godkjent i kommunestyret i K-sak 045/05, i møte 14.06.05. Vedtatt reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge- og anleggsverksemd i planområdet.

1. Fellesføresegner

a) I samband med søknad om tiltak på den einskilde tomt skal det ligge føre bygningsteikningar, situasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal setjast i verk på tomta (byggverk, tilkomst, parkering, utenomhusareal med meir).

b) Innanfor planområdet kan det førast fram straum, kabel-TV, breiband o.a. til hyttene, samt leidningar til vatn og kloakk.

c) Kabel og leidningsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal være ført fram til tomtegrensa før det kan bli gitt dele- eller byggeløyve på den aktuelle tomta.

2. Byggeområde (§25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Fellesføresegner

a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.

b) Det er 4 meter byggegrense til vegskulder.

c) Der radonstråling ikkje er dokumentert å ligge under faregrensa, skal det utførast byggtekniske tiltak (radonsperre m.m.).

d) Byggverk skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.

e) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsform (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, fargar og murar skal harmonere med dei kringliggande bygningane og naturen.

f) Grunnmurer/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/ materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggande bygningane.

g) Alle bygningar skal ha tak med ein mørk og matt overflate, helst torvtak.

h) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomta.

i) Ein skal ikkje påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.

j) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.

k) Det er ikkje lov å sette opp flaggstong på tomta.

2.2 Fritidsbustader/hytter, Tomt 1-3, 6, 7, 11-13, 16, 20-26, 29-31, 37- 51, 56-58, 63-80, 83-85, 88-91, 93-109, 112-135, 142-151, 156-162, 166-169 og 172-187

a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

- Hovudbygning skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innaføre grunnmuren.
- Maksimalt ei bueining pr. tomt.
- Det er tillete å sette opp frittståande garasje eller bod.
- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. hovudbygg = 220 m²
- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) pr. garasje/bod = 30 m²
- Maksimal mønehøgde: 6,5 meter
- Maksimal gesimshøgde: 5,0 meter, med unntak av bygningar med ark, taskoppløft og "midtskip", der maksimal gesimshøgde på hovuddelen av hytta (min. 50%) skal være 3,5 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde: 0,5 meter, unnateke bygg med kjellar/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygget sine 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennast av kommunen.
- Bygg med saltak skal ha takvinkel 20°-34°. Bygg med pulttak skal ha takvinkel minimum 2°.
- Minimum 2 biloppstellingsplassar pr. tomt.

2.3 Fritidsbustader/hytter (Tofamilie/generasjonshytter), Tomt 4-5, 8-10, 14, 15, 17-19, 27, 28, 32, 33, 52-55, 59-62, 87, 92, 110, 111, 136-141, 170 og 171

a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

- 1 hovudbygning med inntil 2 brukseiningar skal plasserast slik at innmålt stikk/pele kjem innanfor grunnmuren.
- Det er tillete å sette opp frittståande garasje eller bod.
- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 350 m², inklusive garasje/bod.
- Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
- Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde målt frå ferdig planert terreng: 0,75 meter, unnateke bygg med kjellar/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennast av kommunen.
- Bygg med saltak skal ha takvinkel 20°-34°. Bygg med pulttak skal ha takvinkel minimum 2°.
- Minimum 2 biloppstellingsplassar pr. bueining.

2.4 Fritidsleilegheiter, Tomt 81, 82, 86, 152 – 155, 163 – 165, 188 og 202 - 204

a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
- Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 375 m², inklusive garasje/bod.
- Maksimal tillete grunnflate (BYA) = 150 m²
- Maksimal mønehøgde: 9,5 meter
- Maksimal gesimshøgde hovudtak: 6,5 meter, kvist: 8,0 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde målt frå ferdig planert terreng: 0,75 meter, unnateke bygg med kjellar/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennast av kommunen.
- Bygg med saltak skal ha takvinkel 20°-34°. Bygg med pulttak skal ha takvinkel minimum 2°.
- Minimum 1,5 biloppstellingsplass pr. leilegheit.

2.5 Område for fritidsbusetnad – "Nisselandsby"

a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast detaljert utbyggingsplan for området. Planen skal syne tilkomst, parkering, gangareal, viktige grønkorridorar og plassering av bygningar.

b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av området:
- Maksimal prosent tillete bebygd areal - %-BYA = 75%.
- Maksimal mønehøgde: 9,5 meter
- Maksimal gesimshøgde: 6,5 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde målt frå ferdig planert terreng: 0,75 meter, unnateke bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennast av kommunen.
- Maksimal takvinkel 34°.
- Minimum 1 biloppstellingsplass pr. bueining med bruksareal mindre enn 65 m² og 1,5 biloppstellingsplass pr. bueining med bruksareal 65 m² og meir.

2.6 Anna byggeområde - Avfallsbu, lager, service, tekniske anlegg, heis/trekk med tilhøyrande anlegg.

a) Innanfor området kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall, kontor og lagring av utstyr til vegvedlikehald, vassforsyning, avlaups-/reinseanlegg o.l. (føresett godkjenning frå kommunen).

b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
- Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 35%
- Maksimal mønehøgde: 7,0 meter
- Maksimal gesimshøgde: 4.5 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøgde målt frå ferdig planert terreng: 0,5 meter.
- Maksimal takvinkel 34°, minimum 20°.

3 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

3.1 Friluftsområde på land

a) Innanfor friluftsområde på land kan det opparbeidast turvegar og anna som gagnar friluftslivet, samt gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir).

3.2 Privat idrettsanlegg, Skileik, aking

a) Innanfor området avsett til privat idrettsanlegg, skileik og akebakke, kan det setjast i verk naudsynte anlegg og tiltak som gagnar føremålet, etter godkjenning frå kommunen. Ved endring av terreng og planering, skal området såast inn og haldast vedlike slik at det får eit grønt preg om sommaren.

3.3 Område for bevaring av vegetasjon

a) Ved hogst skal ein halde seg til levande skog standarden og ta fleirbruksomsyn.

3.4 Område for særskilte anlegg, tilrettelegging for aktivitetar og parkmessig opparbeiding

a) Innanfor området kan det leggast til rette for ulike aktivitetar, td. tennisbane, balløkke, bading, skøytebane og anna, og områda rundt parkmessig opparbeidast. Katt-tønna kan gravast opp / mudrast og utvidast, nye vassbreidder byggjast opp, og sand førast til.

Vegårshei den 20.04.2005
Revidert den 29.06.2005
For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas

Erling I. Th. Aas
Jordskiftekandidat, Arealplanlegger

PLANHISTORIE

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA – REGULERINGSPLAN STEG I:

Varsel om oppstart av planarbeid:	20.04.01
1. handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker. F-sak 035/05,	07.04.05
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	29.04.05 – 01.06.05
2. handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker. F-sak 088/05,	14.06.05
Godkjent i kommunestyret: K-sak 045/05,	14.06.05

UTVIDA OG REVIDERT PLANFORSLAG, REGULERINGSPLAN STEG I OG II:

Vegårshei den 01.11.2006

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas

Erling I. Th. Aas
Jordskifterkandidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	20.04.01
1. handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker. F-sak 140/06,	23.11.06
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	01.12.06 – 15.01.07
2. handsaming av planen i det faste utvalet for plansaker. F-sak 022/07,	01.02.07
Godkjent i kommunestyret: K-sak 003/07,	15.02.07

Treungen, den ……

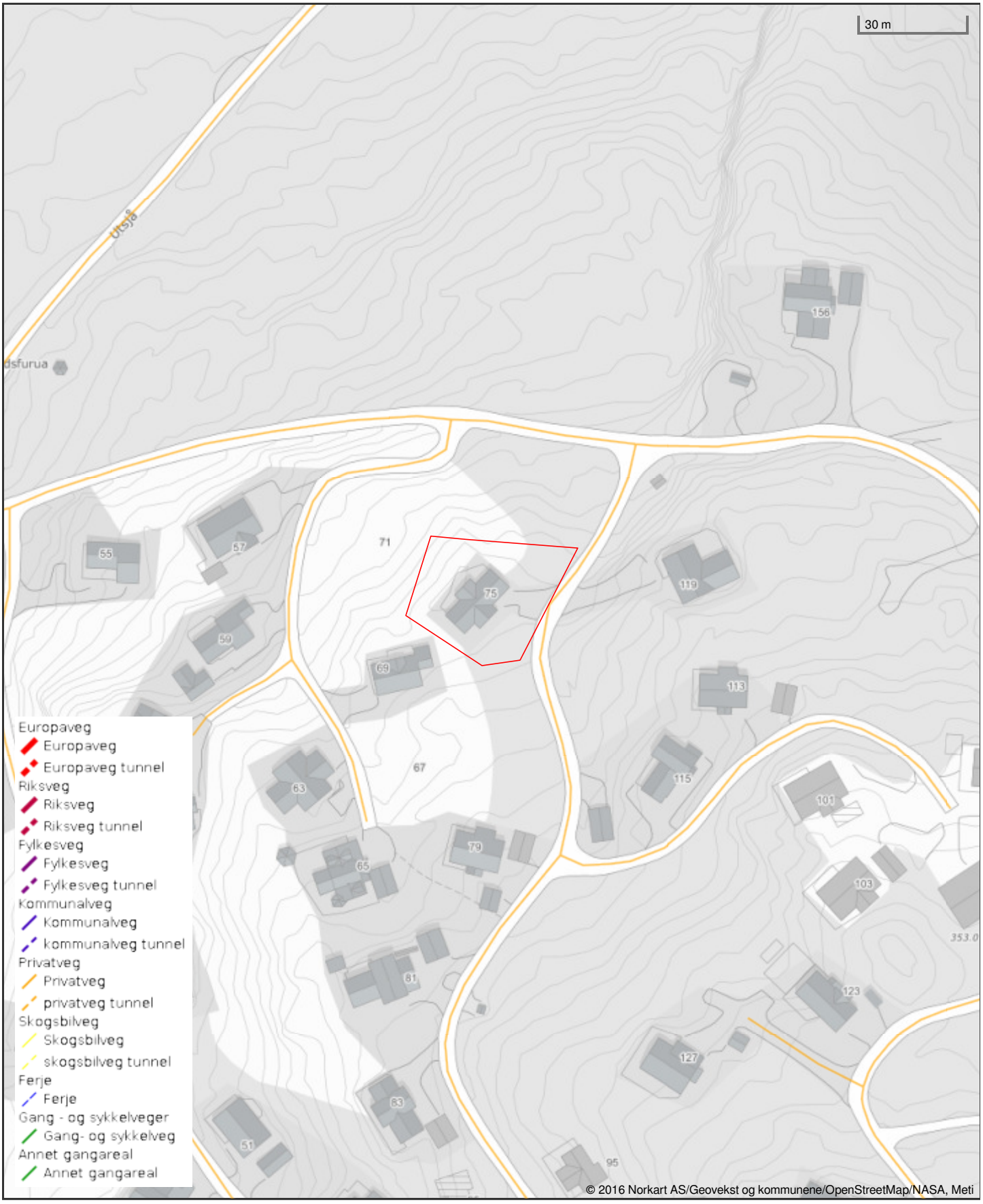
....
Ordførar Stempel

Revidert i formannskapssak 082/17 den 22.06.2017.


VEGSTATUSKART_40
3000036010600000
0_1749646496.PDF

Utskriftsdato: 11.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 36/106//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Utsjå 75
Gnr. 36 Bnr. 106 i Nissedal kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0321

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars Jakob Aarak
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76
E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater