PRIVATMEGLEREN
PARK

STEMTJØNNVEGEN 127

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stemtjønnvegen 127, 3854 NISSEDAL
NISSEDAL kommune
gnr. 11, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2668 **PropCloud ref nr:** ON6873

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Lars Jakob Arak
PM Park

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjon over støpt isolert betongsåle med byggeår 2011. Utvendig er takkonstruksjon i tre utført som saltak med kvister tekket med torv. Utvendige vegger er primært kledd med stående bordkledning, med noe liggende i toppen av gavlvegger. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv.
Takrenner er utført i tre, med kjetting som erstatning for tradisjonelt nedløpsrør.
Takkonstruksjonen består av saltak.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Liggende kledning i topp av gavlvegger.
Det er vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Bygningen har en hovedytterdør, en dør til utvendig bod, en dør til boden innvendig, to malte balkongdører i tre i 1. etasje, samt en malt balkongdør på loftsetasjen. Isolerglassene i dørene er fra byggeåret.
Bygningen har en veranda i trekonstruksjon på ca. 3 m² med adkomst fra loftstuen.
Bygningen har en platting i trekonstruksjon på ca. 51 m² med adkomst fra spisestue/stue.
Bygningen har flere bærende stolper/søyler som understøtter bæredragere til takkonstruksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu og flis. Veggene og himlingene er kledd med trepanel.
Ildsted med elementpipe, kledd med naturstein. Ildstedet har lukket forbrenningskammer med glassdør.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på våtrom.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte med tilluft fra over dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang tilstøtende vegg bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Loft › Bad
Bad fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på våtrom.

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er to plastsluk, ett under dusjkabinett og ett under badekar.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Elektrisk styrt vifte med tilluft over dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra loftstue tilstøtende vegg bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er montert røykvarslere i hver etasje samt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen står på støpt, isolert betongsåle.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

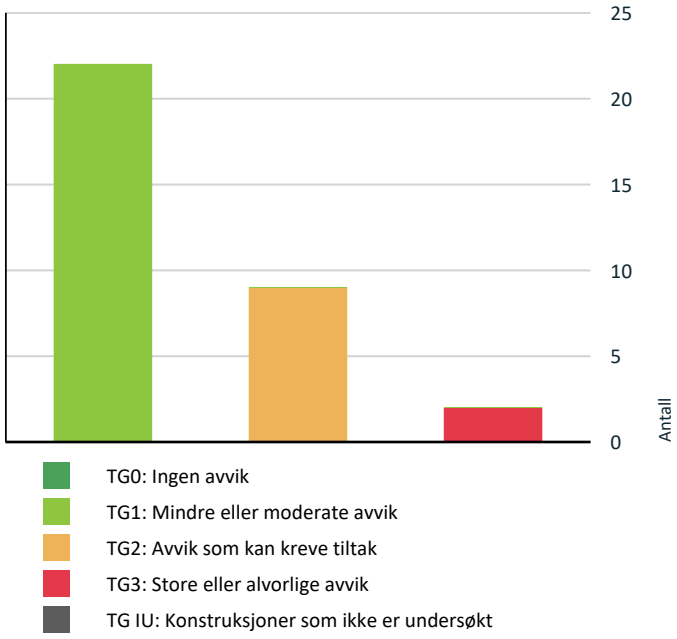
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 29.03.2011.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

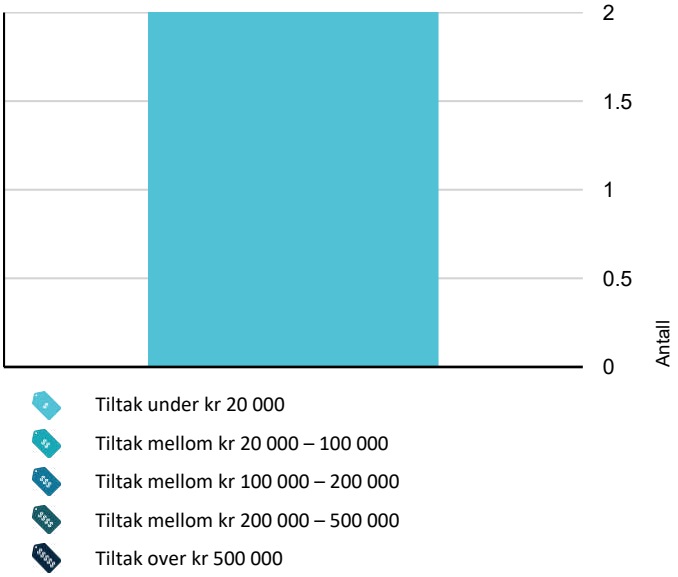
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår i undersøkelsen etter forskriften. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene og øvrige overflater nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.
Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er informert om dette i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og dette opplyses i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skader eller avvik i utilgjengelige områder. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Når nødvendig adkomst ikke er sørget for, ligger ansvaret for manglende opplysninger om området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få slike områder undersøkt før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Utvendig bærende stolper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkongen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 1 meter. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2011

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

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Besiktiget fra taket.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført i tre, med kjetting som erstatning for tradisjonelt nedløpsrør. Renner av tre krever mer regelmessig vedlikehold enn metallrenner, og bør kontrolleres jevnlig for tegn til råte og at vannavrenningen fungerer som tiltenkt.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak. Konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon, og innvendig himling går helt opp til takkonstruksjonen. Det har kun vært mulig å foreta visuell inspeksjon, og det er derfor ikke mulig å vurdere isolasjonsforhold, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Kneloftet i soverommet er tettet med isolasjon og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon; kun synlig himling har kunnet vurderes der. Det er ikke

observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.







Fast isolasjon bak pocket-dør til kneloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Liggende kledning i topp av gavlvegger. Utvendige vegger er inspisert fra bakkenivå, og det er gjort stikkprøver stedvis i kledningen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Vannbrett er avsluttet i flukt med vinduskarmer, uten sidekant som leder vannet bort fra vindusåpningen. Denne utførelsen gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot at vann fra vannbrettet kan renne ned på fasaden ved siden av vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett med sidekanter som leder vannet bort fra vindusåpningen. Dagens løsning kan medføre fuktskader på fasaden og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har en hovedytterdør, en dør til utvendig bod, en dør til boden innvendig, to malte balkongdører i tre i 1. etasje, samt en malt balkongdør på loftsetasjen. Isolerglassene i dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Ved stikktest med tilspisset redskap er det påvist råteskade i nedre del av belistningsbord ved balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av belistningsbordet med råteskade for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjon.

Råteskade i innsetningsdetalj (belistning), jf. NS 3600 A.3.17.3.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Hovedytterdør





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Bygningen har en veranda i trekonstruksjon på ca. 3 m² med adkomst fra loftstuen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 1 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør vurderes oppgradert til dagens krav for å ivareta sikkerheten, spesielt dersom det skal oppholde seg barn på verandaen. Lavere rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Bygningen har en platting i trekonstruksjon på ca. 51 m² med adkomst fra spisestue/stue.





TG 3 Utvendig bærende stolper

Beskrivelse

Bygningen har flere bærende stolper/søyler som understøtter bæredragere til takkonstruksjonen. Stolpene er utført i tre og er en integrert del av hovedbyggets bærekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Bærende stolper/søyler under takkonstruksjonens bæredragere har råteskade, primært i bunnen av stolpene. Det ble funnet råte på nesten samtlige stolper, og det var stedvis mulig å stikke kniv langt inn i treverket.

Det er også registrert råteskade i enkelte stakittbord på rekkverket.

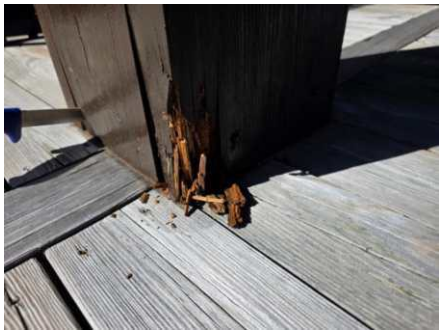
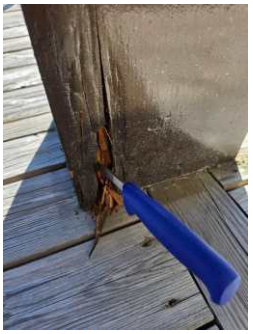
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede stolper og stakittbord bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.
Dersom råteskadene utvikler seg, kan det føre til svekket konstruksjon og i verste fall sammenbrudd ved belastning.
Det anbefales å undersøke omfanget nærmere og gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonens stabilitet.

I henhold til NS 3600:2025 punkt A.3.18.1 gis TG3 ved vesentlige svekkelser i bærekonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å kartlegge omfanget av råteskaden og avklare bæreevnen til stolpene. Utbedring med utskifting av råteskadet materiale til friskt treverk anbefales.

Kostnadsestimatet for dette punktet gjelder kun nærmere undersøkelse av bærekonstruksjonen for å kartlegge omfanget av råteskaden. Eventuell utbedring/utskifting av råteskadet materiale er ikke inkludert i estimatet, og vil avhenge av hva den nærmere undersøkelsen avdekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av furu og flis. Veggene og himlingene er kledd med trepanel.
Behovet for oppussing vil i stor grad være påvirket av personlig smak og ønsker.

Radon

Beskrivelse

I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted med elementpipe, kledd med naturstein. Ildstedet har lukket forbrenningskammer med glassdør.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Døren til soverommet i 1. etasje tar noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Døren til soverommet i 1. etasje bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre normal funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har stort sett godt fall til sluk, men det er et lite stykke av gulvet fra sluk som mangler tilstrekkelig fall. (Ca. fra midten av sluk ut mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om gulvet skal utbedres for å oppnå tilstrekkelig fall til sluk på hele arealet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte med tilluft fra over dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang tilstøtende vegg bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.



LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt på våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fallforholdene i dusjsonen lot seg ikke måle, da dusjkabinettet står i veien og rommet er for lite til å flytte dette. Det er registrert en høydeforskjell på ca. 10 mm fra dør til topp sluk, som er plassert under badekar. Fall i dusjsonen kan dermed ikke dokumenteres ved visuell befaring.

Årsaken til at fallforholdene ikke er målt i dusjsonen er begrenset tilgang på grunn av plasseringen av dusjkabinettet og rommets størrelse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene i dusjsonen dersom det blir mulig å flytte dusjkabinettet, for å sikre at vann ledes korrekt til sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon på fall er økt usikkerhet rundt avrenningsevnen, noe som kan medføre risiko for vannskader dersom det er utilstrekkelig fall mot sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv. Det er to plastsluk, ett under dusjkabinett og ett under badekar.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte med tilluft over dørblad.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra loftstue tilstøtende vegg bak badekar, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Stoppekranen i rørskapet fungerer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i hver etasje samt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen står på støpt, isolert betongsåle.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke påvist avvik i terrengforhold på befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør vurderes oppgradert til dagens krav for å ivareta sikkerheten, spesielt dersom det skal oppholde seg barn på verandaen. Lavere rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker.

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

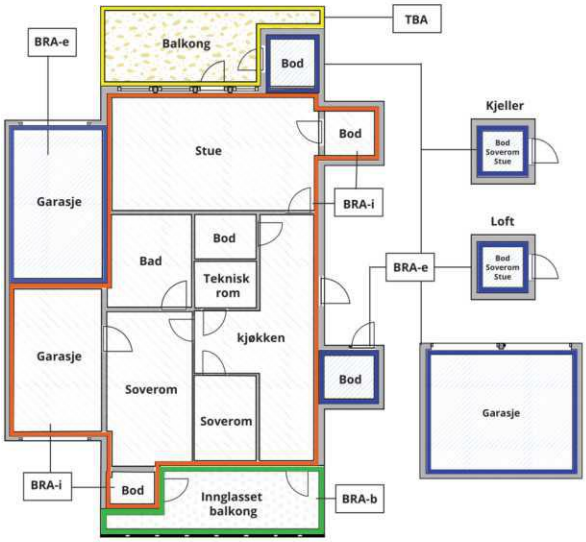
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	92	3		95	51		95
Loft	27			27	3	12	39
SUM	**119**	**3**			**54**	**12**	**134**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bod, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, bad, badstue	Bod 2	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, loftstue, bad		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. På loftet er det skråtaker og der benyttes egne måleregler angitt i NS3940:2023 som gjør at enkelte gulvarealer ikke blir medtatt som bruksareal grunnet lavere takhøyde. I hovedsak må det være minst 1,9 meter for å definere som bruksareal, og i skråtak må det være 1,9 meter høyde på minst 60cm bredde for så å måle ytterligere 60cm ut fra punkt hvor 1,9 m takhøyden er. Det betyr at deler av det totale gulvarealet her ikke er angitt som bruksareal. Øvrig gulvareal er tatt med som areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Takhøyde i stua er ca. 2,2m, og 3m på kjøkken/spisestue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 29.03.2011.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	11	47		0	1396.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stemtjønnvegen 127

Hjemmelshaver
Knutsen Per Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger på Kyrkjebygdheia i Nissedal , ca. 720 moh. Området er meget naturskjønt - flott turterreng både sommer som vinter. Høyeste fjelltopp i nærområdet er Skornetten, 883 moh. Meget gode tur- og fiskemuligheter i området. Milelange oppkjørte skiløyper - ca. 100 meter fra hytta. Gjennom vinterhalvåret blir skiløypene preparert hver helg og i feriene. Kort veg ned Heiveigen til nyere etablert mindre alpinanlegg - Kyrkjebygdheia Skisenter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Dronning Mauds gate og Rv162. Følg E18 og E134 til Kviteseidvegen/Rv41 i Kviteseid. Fortsett på Rv41 til målet i Nissedal. Stemtjønnvegen 127

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2009		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.03.2011		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260494
Addresse	Stemtjønnvegen 127		
Postnr.	3854	Sted	NISSEDAL
Selgers navn	Marit Heggelund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

10634740

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

15

Når kjøpte du eiendommen?

2011

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var lekkasje i pakkboks under vannskap i vaskerommet. Det ble fikset av rørlegger fra Gjensidige skadeforsikring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjensidige skadedokument.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er kommunalt vann og avløp. Men pumpekummen er privat.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann fant noe råte på stolpende utvendig og kommenterte terrassedøra oppe.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.09.2026

Signert av *Marit Heggelund*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

Per Kristian Knutsen,
Rørkilveien 20,
4900 Tvedestrand.

Ferdigattest er gitt for fritidsbustad
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.

Eigedom/adresse:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	Vår ref.:
Stemtjønn tomt 58, Kyrkjebygdhei, 3854 NISSEDAL	11	47			2009/1414-12

Spesifikasjon:			
Ansvarleg søkjar: Tiltakshavar:	Eikås Hytter og Hus AS, Eiken, 4596 Eiken Per Kristian Knutsen, Rørkilveien 20, 4900 Tvedestrand		
Kva slags bygg/tiltak: Fritidsbustad			
Vedtak gjort av: Delegert mynde interkommunalt plankontor Endring av ansvarsrett		Vedtak dato: 09.07.2009 23.05.2010	Utvalssaksnr.: 18/09
Kontrollerklæring datert 20.02.2011 16.02.2011 18.02.2011 17.03.2011	Kontrollansvarleg: Kyrkjebygdheia AS v/ Arne Aniksdal Kruse Smith AS v/ Per Kristian Knutsen Jan Torfinn Solberg Søndeled Rørhandel AS v/ Ivar Axelsen		

Kontrollansvarleg for utføringa har sørga 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 delar 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:	Dato:	Stempel/underskrift:
Treungen	29.03.2011	Bjørn Vidar Storkås Avdelingsinfgeniør

Kopi: Eikås Hytter og Hus AS, Eiken, 4596 Eiken.

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

Per Kristian Knutsen
Rørkilveien 20
4900 TVEDESTRAND

Løyve til tiltak
Delegert sak nr. 181/09

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2009/1414-3	Bjørn Vidar Storkås, tlf.:,35048431 bjorn.storkas@nissedal.kommune.no	11/47	09.07.2009

N - 11/47 - Stemtjønn tomt 58 - Søknad om enkle tiltak - Hytte - Godkjent

Saksopplysningar:				
Gnr 11	Bnr 47	Fnr	Eigedom namn Stemtjønn tomt 58 - 3854 NISSEDAL	
Tiltakshavar Per Kristian Knutsen			Adresse Rørkilveien 20	Poststad 4900 Tvedestrand
Ansvarleg søkjar Eikås Hytter og Hus AS			Adresse Eiken	Poststad 4596 Eiken
Type tiltak Fritidsbustad				Søknaden motteke: 17.06.09
Plantype: Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Namn på plan: Stemtjønn	

Delegert vedtak

Interkommunalt plankontor som bygningsråd godkjenner søknaden om oppføring av fritidsbustad på gnr. 11, bnr. 47, tomt 50 Stemtjønn -3854 NISSEDAL, jfr. Pbl § 93 og på desse vilkåra:

1. Alt arbeid blir utført etter vedtekne reguleringsføresegner, lovar og forskrifter.
2. Søknader om ansvarsrett som er nemnt under ansvarsfordeling er godkjent slik det går fram av saksframstillinga.
3. Kontroll må utførast i samsvar med eigne system i foretaka.
4. Årsavgift renovasjon trår i kraft 3 mnd etter dato løyve.
5. For tiltak som pliktar å kople seg til kommunalt vatn-og/eller avlaupsanlegg gjeld fylgjande vilkår:
   1. Tilkoplingsgebyr blir fakturert pr. dato gjeve løyve.
   2. Årsavgift blir fakturert frå nærmaste termin, min. 12 mnd etter gjeve løyve. Dersom bygget ikkje er/blir teke i bruk innan 12 mnd, er det tiltakshavars ansvar å skriftleg søke om utsetjing av tidspunktet for innkrevjing av årsavgifta. Søknaden må fremjast innan denne 12 mnd-perioden. Søknaden stilast: Nissedal kommune v/Teknisk eining, 3855 Treungen.
   3. Vassmålar må monterast på hovudleidning slik at alt forbruk av vatn til hytta blir registrert. Røyrleggar kontaktar teknisk eining for utlevering. (Ole Bjørn Lauvdal tlf. 90021442).
6. Innflytting må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve.
7. Gebyr for søknaden, kr. 6.500,- og gebyr for lokal godkjenning av foretak, kr. 3.000,- må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura på totalt kr. 9.500,- blir ettersendt.

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

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

Funksjon		Tilt.kl.	Føretak	Godkj.
SØK	Ansvar søkar	1	Eikås Hytter og Hus AS	S
PRO	Totalansvar alle fag eks. sanitær	1	Eikås Hytter og Hus AS	S
PRO	Sanitær	1	Søndeled Rørhandel	L
KPR	Totalansvar alle fag eks. sanitær	1	Eikås Hytter og Hus AS	S
KPR	Sanitær	1	Søndeled Rørhandel	L
UTF	Grunn- og terreng, veg vatn- og kloakk til byggegrop	1	Kyrkjebygdheia AS	L
UTF	Sanitær inkl. botnleidningar	1	Søndeled Rørhandel	S
UTF	Mur, betong og pipe	1	Kruse Smith AS	S
UTF	Tømrer inkl. våtrom	1	Arne Slåkvik	L
KUT	Grunn- og terreng, veg vatn- og kloakk til byggegrop	1	Kyrkjebygdheia AS	L
KUT	Sanitær inkl. botnleidningar	1	Søndeled Rørhandel	S
KUT	Mur, betong og pipe	1	Kruse Smith AS	S
KUT	Tømrer inkl. våtrom	1	Arne Slåkvik	L

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

S= sentral godkjenning
L= lokal godkjenning

Fakta:
Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad i Stemtjønn tomt 58 på Kyrkjebygdheia. Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet.

Vurderingar:
Ingen merknader til tiltaket.

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

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

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

Underskrift

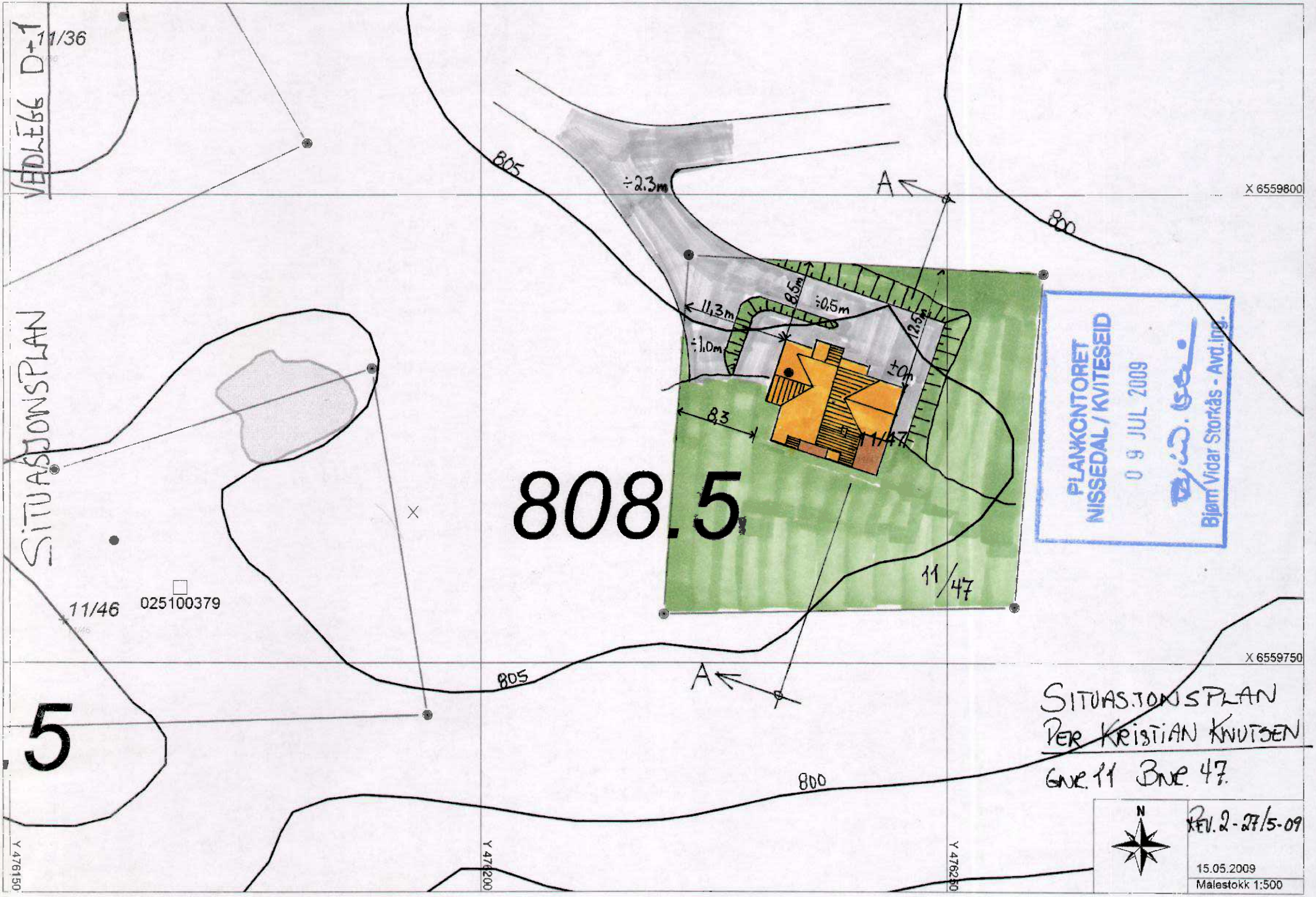
Bjørn Vidar Storkås
Fungerande plansjef

Kopi til:

Søndeled Rørhandel	Øren 37	4990	SØNDELED
Eikås Hytter og Hus AS	Eiken	4596	EIKEN
Kyrkjebygdheia AS		3854	NISSEDAL
Kruse Smith AS	Kragerøveien 520	3770	KRAGERØ
Arne Slåkvik	Åslandsveien 14	3853	VRÅDAL

09/1414-6

VEDLEGG D+1



SITUASJONSPLAN
PER KRISTIAN KNUTSEN
GNR. 11 BNR. 47.

REV. 2 - 27/5-09
15.05.2009
Målestokk 1:500

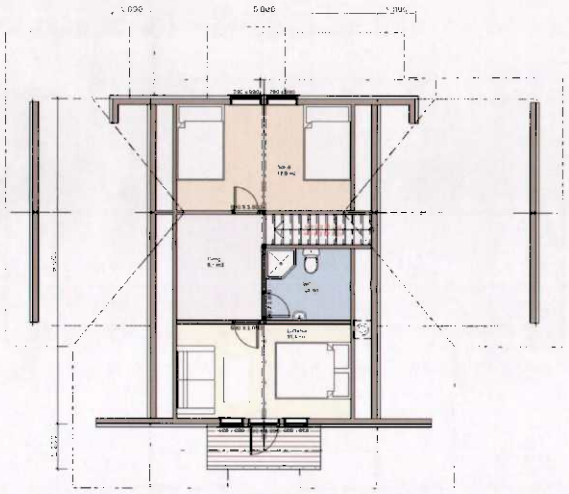


VEDLEGG E-3

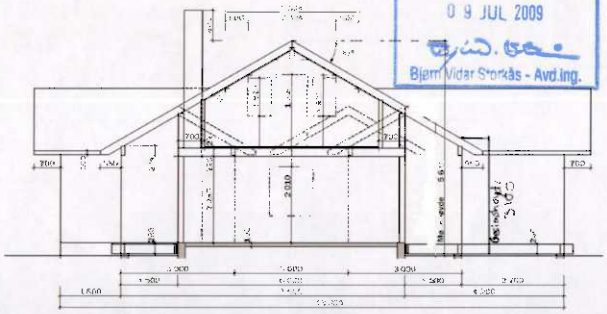
Hovedplan



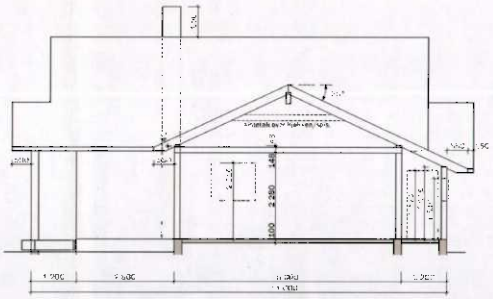
Loftsplan



PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
09 JUL 2009
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.



Snitt



Snitt

BRA Hovedplan: 109,5 m²
BRA Loft: 26,2 m²

EIKÅS HYTTER & HUS
Tlf 38 34 95 00 - Faks 38 34 95 01 www.eikas.no

Tiltakshaver
Ole Kristian Knutsen
Rødtvetveien 23
3060 Tyristrand

Byggested
Gjerdjem Nissedal

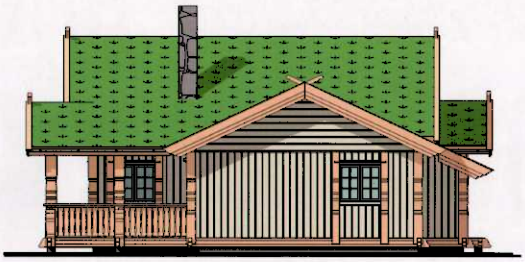
BRA 149 m²	Bebygd areal 135,7 m²		Dato 11.06.09
Gnr/Bnr 18/1	Kotehøyde 0,0	Kontrollert 13.06.09	Tegning
Prosjekt			Målestokk 1:100
Tegnet			Format A3

©Alle tegninger tilhører Eikås Hytter & Hus og kan ikke kopieres, brukes eller vises uten skriftlig tillatelse fra Eikås Hytter & Hus

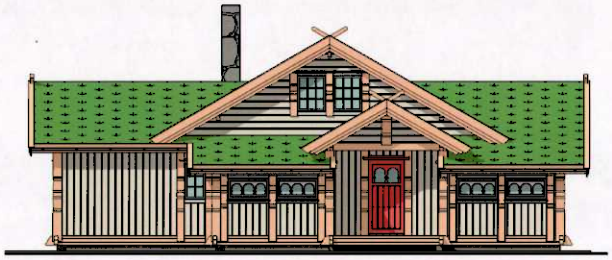
VEDLEGG E-2



Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot

PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
09 JUL 2009
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

EIKÅS HYTTER & HUS

1:100

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	Stemtjønn tomt 58	Beregnet areal	1396.8
Etablert dato	26.04.2005	Historisk oppgitt areal	1397,7
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	11/47
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.08.2021 22.09.2021	2021/652	Tinglyst 28.09.2021	3822-11/127/2, 3822-11/127/12, 11/2 (-1563684), 11/127 (1563684), 11/127/1, 11/127/3, 11/127/4, 11/127/5, 11/127/6, 11/127/7, 11/127/8, 11/127/9, 11/127/10, 11/127/11, 11/127/13, 11/127/14, 11/127/15, 11/127/16, 11/127/17, 11/127/18, 11/127/19, 11/127/20, 11/127/21, 11/127/22, 11/127/23, 11/127/24, 11/127/25, 11/127/26, 11/127/27, 11/127/28, 11/127/29, 11/127/30, 11/127/31, 11/127/32, 11/127/33, 11/127/34, 11/127/35, 11/127/36, 11/127/37, 11/127/38, 11/127/39, 11/127/40, 11/127/41, 11/127/42, 11/127/43, 11/127/44, 11/127/45, 11/127/46, 11/127/47, 11/127/48, 11/127/49, 11/127/50, 11/127/51, 11/127/52, 11/127/53, 11/127/54, 11/127/55, 11/127/56, 11/127/57, 11/127/58, 11/127/59, 11/127/60, 11/127/61, 11/127/62, 11/127/63, 11/127/64, 11/127/65, 11/127/66, 11/127/67, 11/127/68, 11/127/69, 11/127/70, 11/127/71, 11/127/72, 11/127/73, 11/127/74, 11/127/75, 11/127/76, 11/127/77, 11/127/78, 11/127/79, 11/127/80, 11/127/81, 11/127/82, 11/127/83, 11/127/84, 11/127/85, 11/127/86, 11/127/87, 11/127/88, 11/127/89, 11/127/90, 11/127/91, 11/127/92, 11/127/93, 11/127/94, 11/127/95, 11/127/96, 11/127/97, 11/127/98, 11/127/99, 11/127/100, 11/127/101, 11/127/102, 11/127/103, 11/127/104, 11/127/105, 11/127/106, 11/127/107, 11/127/108, 11/127/109, 11/127/110, 11/127/111, 11/127/112, 11/127/113, 11/127/114, 11/127/115, 11/127/116, 11/127/117, 11/127/118, 11/127/119, 11/127/120, 11/127/121, 11/127/122 3822-Mnrmangler, 3822-Mnrvannmangler, 3822-11/71, 3822-11/72, 8/1, 10/4, 11/3, 11/4, 11/5, 11/8, 11/9, 11/10, 11/16, 11/17, 11/18, 11/21, 11/22, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/33, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41, 11/42, 11/43, 11/44, 11/45, 11/46, 11/47, 11/48, 11/49, 11/50, 11/51, 11/52, 11/53, 11/54, 11/55, 11/56, 11/59, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/68, 11/70, 11/73, 11/74, 11/75, 11/77, 11/78, 11/79, 11/80, 11/81, 11/82, 11/83, 11/85, 11/86, 11/87, 11/88, 11/89, 11/90, 11/91, 11/92, 11/93, 11/94, 11/95, 11/96, 11/97, 11/98, 11/99, 11/100, 11/101, 11/102, 11/103, 11/104, 11/105, 11/106, 11/107, 11/108, 11/109, 11/110, 11/111, 11/112, 11/113, 11/114, 11/115, 11/116, 11/117, 11/118, 11/119, 11/120, 11/121, 11/122, 11/123, 11/124, 11/125, 11/126, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/8, 12/14, 12/64, 12/100, 12/115, 12/117, 13/1, 13/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	11/47
Fradeling av grunneiendom	26.04.2005			11/2, 11/47

Kart- og delingsforretning

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559772.81	476239.86	0	Ja	1396.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN PER KRISTIAN F040958*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Stemtjønnvegen 127

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300129068		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	29.03.2011

1: Bygning 300129068: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 29.03.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	121
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.07.2009	06.04.2010	
Ferdigattest	29.03.2011	31.03.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Stemtjønnvegen 127	H0101	11/47	121	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	27	27	0	0	0
H01	0	0	94	94	0	0	0

Utskriftsdato: 15.09.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stemtjønnvegen 127, 3854 NISSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10014861	360	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	19

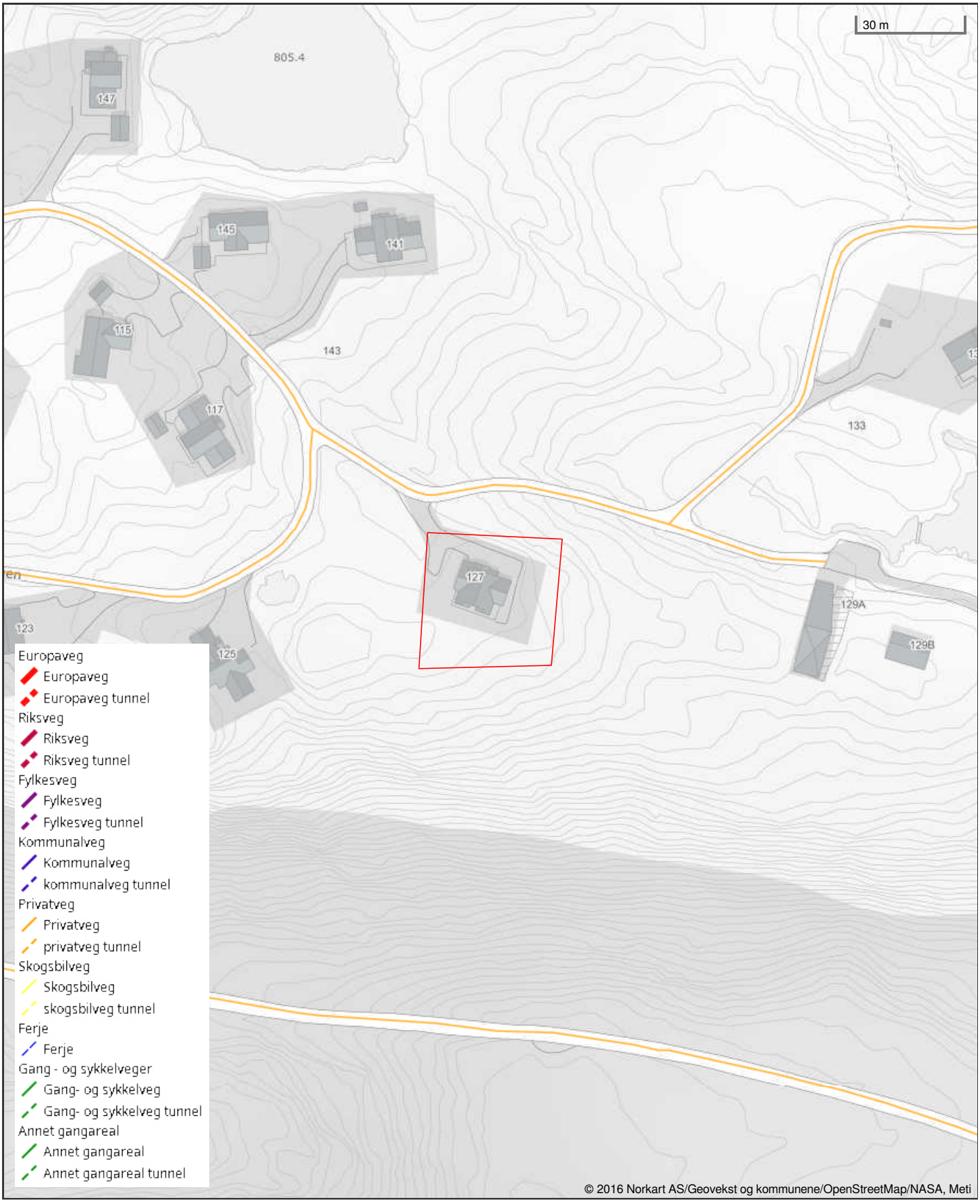
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 11/47//



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.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stemtjønnvegen 127, 3854 NISSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 025,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	3 287,52 kr
Forskot vatn	196,64 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 036,50 kr
Abonnementsgebyr vatn F	3 281,24 kr
Målt vassmengde	427,50 kr
Forskot vatn	213,76 kr
Forskot avløp	320,62 kr
Feiing/tilsyn	420,00 kr
Abonnementsgebyr vatn F	3 018,76 kr
Forskot avløp	294,98 kr
Målt avløpsmengde	498,75 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	3 275,00 kr
Fakturert vatn forrige år	-1 057,50 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 387,50 kr
Fakturert avløp forrige år	-1 233,75 kr

Sum	**22 392,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn	0%	1	390.00	1/1	0 %	390,00 kr	292,50 kr
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1	9200.00	1/1	0 %	9 200,00 kr	6 900,00 kr
Abonnementsgebyr vatn F	15%	1	6158.25	1/1	0 %	6 158,25 kr	4 618,68 kr
Forskot avløp	15%	21	37.38	1/1	0 %	784,88 kr	588,63 kr
Forskot vatn	15%	21	22.31	1/1	0 %	468,51 kr	351,39 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	2347520	1.23	1/1	0 %	2 887,00 kr	2 165,25 kr
					Sum	**19 888,63 kr**	**14 916,45 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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.

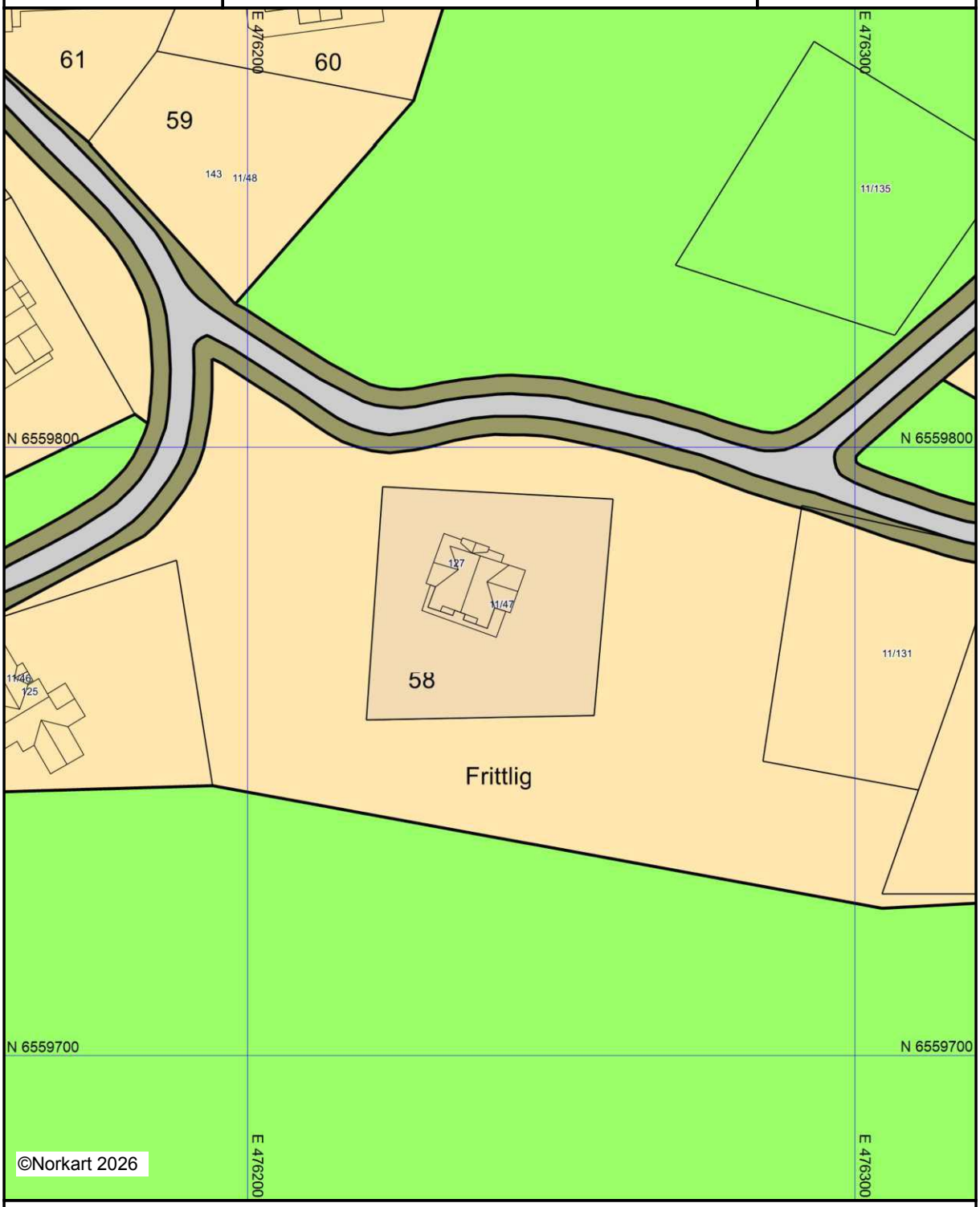
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/47
Adresse: Stemtjønnvegen 127
Utskriftsdato: 15.09.2026
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



Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 11/47//



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

Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/47
Adresse: Stemtjønnvegen 127
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:5000

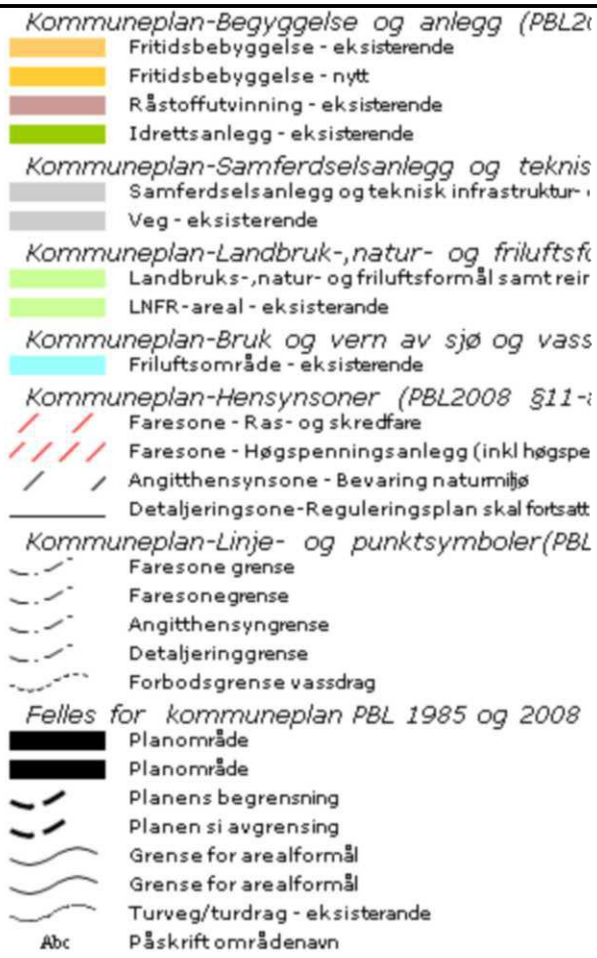
N

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



NISSEDAL KOMMUNE

Kommuneplanen, arealdelen

2021 – 2032,

plan-id 2019001

Planføresegner med tilhøyrande retningsliner

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre, sak 016/21, 25.03.2021.

FØRESEGNER:

§ 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):
Reguleringsplanar (områderegulering og detaljregulering) og utbyggingsplanar som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).*

I områda Felle, Treungen sentrum, Gautefallheia, Kyrkjebygda og Kyrkjebygdheia gjeld eigne kommunedelplanar føre kommuneplanen.

§ 1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og § 11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Ved all planlegging og saksbehandling skal kartvedlegga som viser omsynssoner for skred- og flaumfare leggast til grunn.

Retningsline T-1442 (om støy) skal leggast til grunn ved alle nye tiltak og planar.

§ 1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Før igangsetjing av tiltak i områda B1, B4, B6, B7 og B8, skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

Før utbygging av BFR21 kan ta til, skal 70% av plan med planID 2012001 vere utbygd.

Før utarbeiding av detaljreguleringsplan for BFR36, skal det ligge føre ny naturtypekartlegging med særleg vekt på levestader for raudlisteartar knytt til daud ved og gamle tre.

Før uttak av masse frå BRU4, BRU5, BRU6, BRU9 og BRU10 til anna enn landbruksføremål, skal det gjennomførast biologisk mangfald-registrering av biolog med dokumentert kompetanse innanfor m.a. raudlista sandlevande insekt.

Før igangsetjing av tiltak i områda LFS2, LFS8, LFS9, LFS13, LSF17 og LFS18 skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

I alle typar plan- og byggesaker som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan som sikrar at matjordlaget blir brukt til oppfyllingsområde for nytt matjordareal, nydyrking eller betring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

§ 2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Plankrav
I byggjeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådeling til slike føremål (jf. § 20-1 m)).

Byggeforbod
Det er med heimel i § 11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga som er verna er Kilåi, Gautefallelva, Gjerstadvassdraget og Vegårsvassdraget. For avgrensing, sjå plankartet.

B Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

Energibruk og klimagassutslepp
Ved nyetableringar og utvidingar av næringsbygg, bygg for tenesteyting og bustadområde, skal det vurderast korleis lågt energiforbruk og lågt klimagassutslepp kan oppnåast. Det bør samtidig leggast fram berekna klimafotavtrykk. Dette inkluderer val av materialar med liten miljøbelastning, basert på f.eks. LCA-analyse.

§ 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagt område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev og reguleringsplan.
Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

For byggeområda B1, B4, B6, B7 og B8 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:
- *Innanfor områda er det bare lov å føre opp frittliggjande bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.*
- *Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomtedelingsplan.Tomtestorleiken skal ikkje overstige 4 dekar.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.*
- *Bygningane skal ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda skal ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Barns bruk av området skal registrerast før byggeløyve blir gitt for den fyrste bustaden.*
- *Byggeområda skal ha universell utforming.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av vegen.*
- *Innanfor områda (B1, B4, B6, B7 og B8) som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.*
- *Bustadtomter skal ikkje omfatte viktige naturkvalitetar som truga naturtypar i kategoriane CR, EN og VU, naturtypar med høg verdi, eller levestader for raudlisteartar i kategoriane CR, EN og VU.*

§ 2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader,(BFR21 og BFR35-38), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i § 11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avløp er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 100 m2 bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget. Ved eksisterande hytte kan det førast opp eit uthus / bod / garasje. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Eksisterande fritidsbustader innom kommuneplanområdet har med heimel i pbl § 30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

§ 2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR (FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL). (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til fritids- og turistføremål er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass.
Dette er oppgitt for kvart enkelt område, sjå lista nedanfor. For avgrensing, sjå kartet. Nummereringa til venstre i lista viser til avmerkinga på kartet.

BFT 1 Sandnesodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 2 Nauraksodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 3 Haukåsen:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 5 Nordbygda:	campingplass.
BFT 6 Tjønnefoss st:	hytteanlegg.
BFT 7 Drangstjønn:	hytteanlegg.
BFT 8 Sandnes:	caravanplass
BFT 9 Søftestad:	campingplass og hytteanlegg
BFT10 Haugsjåsund	campingplass og hytteanlegg

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagte hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.
Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit T-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området.
Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

§ 2.5 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar krev reguleringsplan.

§ 2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - MOTORSPORTSSENTER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

(Eksisterande motorsportssenter er vist i plankartet (planid 2015002).)

§ 2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. § 11-10 nr 1.
For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

§ 3. GRØNSTRUKTUR. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 3)

Turdrag i kartet gjeld sykkelvegen på nedlagt jarnbaneline Treungen til fylkesgrensa mot Agder. Her er det ikkje lov med motorisert ferdsel, med unnatak for ferdsel i tilknyting til landbruksnæring (jord/skog).

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 5)

§ 4.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

Ei 20 meters brei kantsone langs vatn/vassdrag med årviss vassføring skal sikre eller oppretthalde kantvegetasjonen i sona, jf. PBL § 11-11 nr. 5.

§ 4.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknyting til støylsmiljø, som er vist på kartet (LSF1-10, LSF12-13 og LSF15- 22), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. § 11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal vere uisolert, og maksimalt bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støylsmiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 100 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støylsmiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.
Nye bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal interesse.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknyting til støylar (LSF1-10, SLF12-13 og LSF15-22)

- *Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m2.*
- *Maksimal mønehøgde 5 meter.*
- *Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.*
- *Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.*
- *Fasadekledning skal vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.*
- *Det skal nyttast naturfargar utvendig på hyttene.*
- *Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.*

§ 5. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysonene (H220_1, H220_2 og H220_3) gjeld rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.
Det skal ikkje godkjennast tiltak i desse sonene som kan kome i konflikt med skytebanebruken.

Faresone skred (H310), jf. kartvedlegget for skredfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Faresone flaum (H320), jf. kartvedlegget for flaumfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Faresonene (H360_1, H360_2 og H360_3) gjeld sikringssektorar rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.

Faresonene (H370_1 og H370_2) gjeld areal langs Brokkelina.

Friluftslivsonene (H530_1, H530_2. H530_3 og H530_4) gjeld areal ved Jettegrytene (i Fyresdalsåna), Hægefjell, Vikodden friluftsområde (i fylkeskommunal eige) og eit område ved Fjone landhandel/Borstadåi. H530_5 – H530_38 gjeld badeplassar i bruk av allmenta..
I omsynssone for friluftsliv er bare tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivititetar tillate, og som ikkje er til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld kvartærgeologisk miljø ved Bergstøyl. Bevaring naturmiljø (H560_3 til H560_7) gjeld nedbørsfelta i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla.
Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvalting i sone H560_1.
Alle plan- og byggesaker knytt til sona skal sendast til Villreinnemnda for Setesdalsområdet til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.
Det er eit generelt forbod mot nye fritidsbustader i H560-omsynssonene.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt nedlagte Syftestad gruver. H570_2 gjeld likkvila ved Einangane massetak.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Sikring av mineralressursar (grusførekomstar) (H590_1 – H590_52)
Tiltak og endra arealbruk må vurderast opp mot framtidig uttaksbehov av grus.

Bandlegging naturvern (H720_1, H720_2, og H720_3) gjeld Vidmyr, Lytingsdalen og Solhomsfjell - Kvenntjønnane, alle naturreservat verna i medhald av særlov.

Bandlegging kulturminne (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4, H730_5, H730_6, H730_7, H730_8, H730_9 og H730_10) gjeld fylgjande område; Gravhaugane på Fjone, gravrøyser Røyrodden, hellemålingane Tjovhelleren, fangstgrop Haugsjå, fangstgrop Haugsjå, Tveit gamle kyrkje/kyrkjegard, Punghelleren, Holmevatn II steinalder-aktivitetsområde og Holmevasshelleren.(Opplistinga er ikkje uttømande.)
Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_1 – H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id sist i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg, jf. punkt 2.3, 5.ledd.

REGULERINGS- OG UTBYGGINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

PlanID i kartet	Namn	Vedteken i komm. styret/ planutvalet	Merkn. / saksnr.
1980001	Haugsjåsund huskrull	030378 / 210280	
1982002	Hesmyr huskrull	040382	
1987001	Nisser camping	080987	
1989002	Høgefoss	110589	
1992001	Sandvin	090492	
1992002	Drangsvatn I	020792	
1994001	Nygård	151294	
1997001	Nauraksoddane	110997	044/97
1997004	Heggmyrdalane (Naurak felt 7)	050198	001/98
1998001	Solheia, utbyggingsplan	220198	003/98
1999005	Nauraksoddane felt 5	201099	076/99
2000001	Vehustjønna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane,rest felt1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/ 003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	Svivkollen	201016	074/16
2015002	Langmoen motorsportsenter	100915	057/15
2017001	Åsen huskrull	150617	045/17
2018002	Rv41 Treungen-Strårdrak	230420	017/20
2018003	Rv41 Nes-Kyrkjebygda	230420	017/20

TIDLEGARE H-BYGGEOMRÅDE SOM HAR ANNAN PLANSTATUS NÅ (REG-PLAN=PLANID)

H1 = 2010004 H2 = LNFR H3=LNFR H4 =overf. kommunedelplan for Kyrkjebygda H5 = 2007001
H6 = 2001006 H7 = 2007005 H8 =LNFR H9= LNFR H10 = 2000001 H11= 2000006
H12 = 2000002 H13=LNFR H14 = 2003002 H15=LNFR H16=LNFR H17=LNFR H18 = 2006001
H19=LNFR H20 = 2012001 H22=LNFR H23=LNFR H24=LNFR H25=LNFR H26=LNFR H27=LNFR
H28=2015001 H29=LNFR H30=2009001 H31=2014008+LNFR H32=LNFR H33=LNFR
H34=2014013

(I planforslaget er H endra til BFR. Nummereringa er derimot vidareført. Det er nå igjen fem felt for framtidige fritidsbustader med krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan ta til. Det er BFR21 og BFR35-38.)

RETNINGSLINER FOR UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

For reguleringsplanforslag som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn fylgje med eit forslag til matjordplan.
I slike reguleringsplanar må det utarbeidast føresegner som sikrar at matjorda blir tatt vare på i samsvar med matjordplanen.

I reguleringsplanar for fritidsbustader som viser tomteinndeling, skal tomtestorleiken ikkje vere over 2 000 m2.
I reguleringsplanar for fritidsbustader skal bygningsmassen avgrensast til ein fritidsbustad og ein bod/garasje/uthus pr. tomt.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

RETNINGSLINER FOR HYTTEBYGGING

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak. Retningslinene under er meint som rettleiing ved utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg.)

Generelt.

●Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
●Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
●Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Fastbuande grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområde.

●Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avløpstilhøve.

Utforming, materialbruk og farge.

●Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
●Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
Følgjande normer skal leggast til grunn:
●Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
●Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.
●Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg.
Fasaden kan ein blende med naturstein. Hytter med torvtak bør ha småruta vindaugo.
●Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
●Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet, lik farge der det er fleire bygg på tomta.
●For hytter på skogs- og fjelltomter bør ein unngå store reflekterande glasflater.

Natur- og miljøomsyn.

●Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
●Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
●Det skal ikkje setjast opp flaggstenger eller portalar i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.
●Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
●All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
●Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

●Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
●Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
●Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
●Avløp frå hytter skal førast til godkjent avløpsanlegg, kommunalt eller privat.
●Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.

RETNINGSLINER VED DISPENSASJON FOR UTBYGGINGSTILTAK I LNFR.

((Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

●Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
●Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
●Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
●Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m2 (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m2.
●Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme).
●Hytter kan ha toalettløysing. Det kan søkjast om innlegging av vatn og utslepp til godkjent infiltrasjon.

Bumiljø

●Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
●Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
●Hytter tillatast ikkje etablert i eller i direkte tilknyting til buområde.

Jordvern

●Utbygging til heilårs bustadføremål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
●Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleigehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

Kulturlandskap/kulturminne

●Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på, ved byggetiltak i eller nær slike område.
●Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
●Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

Rekreasjons- og friluftsområde

●Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
●Gode reiselivsanlegg og utleigehytter med stor næringsmessig betyding vil ein kunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
●Byggetiltak i vassdragsnære område kan bare tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftsinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
●Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m2 BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
●Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggast inn “grøne korridorar” i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
●Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

●Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, spelplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

Trafikktryggleik

●Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrsler frå riksveg.
●Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknyting til eksisterande avkøyrsler frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

●For opning av nye mindre massetak (samla uttak under 10 000 m3), skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket. Uttaket skal førehandsrapporterast til Direktoratet for mineral-forvaltning.
●For opning av massetak med planlagd samla uttak over 10 000 m3 til kommersiell omsetjing, skal desse ha driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Her vil det også vere krav om detaljreguleringsplan.

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Innhaldet

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad som mellombels dispensasjon, jf. pbl §19-3. Dispensasjonstidsromet blir knytt til søkars eigartid av fritidsbustaden, og til den tida søkar har denne som si bustadadresse. Dersom fritidsbustaden skal leigast ut, blir tidsromet for dispensasjonen knytt til tida leigetakar har fritidsbustaden som si bustadadresse. For å kunne få slik mellombels dispensasjon, må fylgjande krav vere oppfylte/ gjelde for hovudhytta:

- Ha innlagt vatn
- Ha avløpsløysing som tilfredsstiller kravet for heilårsbustad, må dokumenterast.
- Ha vinterbrøytt veg
- Ligg hytta langs bomveg, skal offentlege instansar som politi, brann, ambulanse, heimetenester eller liknande ha gratis tilgang (nøkkel, kort etc.)
- Dokumentere radon-konsentrasjon under grenseverdiar for heilårsbustad.
- Fylgje renovasjonsordninga på staden, men betale renovasjonsgebyr som for heilårsbustad.
- Ha avtale om feiing som for heilårsbustad.
- Må oppfylle byggtekniske brann- og rømmingskrav til heilårsbustad, jf.TEK17.

Avgrensing av kor retningslinene skal gjelde

Utgangspunktet må vere at alle fritidsbustader som oppfyller krava sett i avsnittet over, skal kunne få dispensasjon for bruksendring. Det er derimot ikkje slik at alle har krav på å få ein slik søknad innvilga. Det må i så fall skje etter ei individuell vurdering der både staden fritidsbustaden ligg, og livssituasjonen til søkar, nåverande og mogleg framtidig, må kunne telje med.

I tillegg til kravet om at søkar som eigar av fritidsbustaden eller ved leigetakar må ta fritidsbustaden i bruk som sin bustad, dvs må melde flytting til denne bustaden, bør fylgjande forhold vurderast og vektleggast:

- Om det er trygg skuleveg mellom bustaden og skule.
- Om tilflytting utløyser ekstra skuleskyss.
- Om tilflytting utløyser eller i framtida kan utløyse krav om heimetenester der kostnadene kan bli uhøveleg byrdefulle for kommunen, t.d. lang/vanskeleg ekstrakøyring.

Ut frå desse kriteria, og dersom punkta nemnde i avsnittet om innhaldet i retningslinene er oppfylte/kan oppfyllast, skal mellombels dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad alltid innvilgast. Behandling av slike søknader bør då kunne skje administrativt. Fylgjande høgstandard hyttefelt i kommunen oppfyller desse vilkåra:

- Alle høgstandard hytter langs rv41 (≤ 1000 m bilveg frå rv41).
- Alle høgstandard hytter langs Fjonevegen (≤ 1000 m bilveg frå Fjonevegen).
- Alle høgstandard hytter langs Sundsodden.
- Reguleringsplanområdet Slokdalsfjellet (Felle).
- Reguleringsplanområdet Kjetilåsen (Felle).

Høgstandardfelta på Kyrkkjebygdheia, Gautefallheia, Solheia/Utsjå og andre høgstandardfelt på Haugstøyl/Felle/Skåli blir sett på som mindre egna for fast busetjing. Dette er mest grunngjeve med lang veg utan skuleskyssordning i dag. I desse felta må søknader om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad få ei individuell behandling, og der saka blir avgjort politisk.

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

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

§ 1 FORMÅL

Området disponeres til:

1) Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende fritidsboliger, Tomt 1.142, samt eksisterende hytter på Gnr.11,Bnr.3-5
- Konsentrerte fritidsboliger
- Kombinert bebyggelse og anlegg, Service, bevertning og lager
- Skianlegg, S1
- Kommunaltekniske anlegg, Avfallsbod
- Steinbrudd

2) Samferdsel og infrastruktur
- Private veier
- Parkering, P1, P2

3) Landbruk, Natur- og friluftsformål
- Skogbruk
- Friluftsområde land

4) Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområde vann

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Felles adkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Ansvarlig søker skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydning i terrenget før arbeidene starter opp. Disse fellestiltakene skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse for enkelthytter.

b) Fritidsboliger skal tilkoples felles privat vannverk. Vannforsyningen og vannkvaliteten skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis til fritidsboligene.

c) Tilkomstveien gjennom steinbruddet skal være lagt om og utvidet til 6 m bredde seinest når det er gitt byggetillatelse på 70 % av tomtene (1-142) i Stemtjønn hyttefelt.

d) Utbygging i området for konsentrert fritidsbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, service, bevertning og lager, kan ikke ta til før det er fremlagt en samlet plan godkjent av kommunen, der estetikk, utforming, fargevalg og terrengtilpassing er vurdert og visualisert.

§3 FELLESBESTEMMELSER

a) Alle bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasader, vindusinndeling, materialbruk, farge og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen.

b) Ubebygd del av tomta skal gis en tiltalende utforming og holde i orden.

c) Det er ikke tillatt med flaggstang og badeanlegg uten eget renseanlegg på tomtene.

d) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre.

e) Det skal føres strøm frem til området. Ledninger skal legges i bakken med jordkabel helt frem til fritidsboligene.

f) Fritidsboligene skal knyttes til felles privat ledningsnett og videre til kommunalt nett.

g) Kjøring i forbindelse med anleggsvirksomhet skal skje på veitraseer og stikkveier til den enkelte tomt. Terrenget skal ikke påføres skade. Eventuell skade skal utbedres av den som forvolder skaden.

h) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt/område.

i) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturmyndighetene skal snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8, andre ledd).

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

a) Det er vist tomtegrense for hver tomt på plankartet. Fritidsbolig skal ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtegrense.

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

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

c) På område for frittliggende fritidsboliger, tomt nr. 24,25,26,27,140 og 107,137,138,139, tillates oppført en tomannshytte på hver tomt på inntil to etasjer. Samlet bruksareal skal ikke overstige maksimum BRA = 175m2. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (minimum 50%), er maksimum 4 meter og tillatt maksimum mønehøyde er 6 meter. Høyder måles i henhold til teknisk §4-2, med unntak av at høyder måles fra topp grunnmur/pilarer. Maksimal høyde på grunnmur/pilarer er 1 meter. Øvrige bestemmelser gjelder ut over dette.

d) Følgende 18 tomter har begrensninger som beskrevet:
- Tomter nr. 13,14,15,16,30,53,55,56,57,95,97,100,104,125,126,127,128 og 129.
- Tillatt mønehøyde på inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Fritidsboligene på disse tomtene skal ha takvinkel mellom 18 og 30 grader og fargebruk skal være naturtilpasset. Maksimalt bruksareal (BRA) = 150 m2, eksklusiv parkering på terreng. Fritidsboligene skal settes opp uten arker og skal ha torvtak.

e) Følgende 4 tomter har begrensninger som beskrevet:
- Tomt nr. 17,32,66 og 82.
- Fritidsboligen skal ha torvtak og fargebruk skal være naturtilpasset.

f) Fritidsboligene må gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk i området må ivaretas for den enkelte fritidsbolig. Fargevalg må godkjennes ved sterke kontrastfarger og avvikende farger.

g) Det er ikke tillatt uten søknad og godkjenning fra kommunen å gjerde inn fritidsboligene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av fritidsboligen.

h) Fritidsboligen skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre fritidsboliger, eller virker forstyrrende i området.

i) Alle fritidsboliger med unntak av tomt nr. 54, skal ha veg frem til tomten. Det skal være to biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig som skal opparbeides før bygging tillates igangsatt på den enkelte tomt. Det tillates at en biloppstillingsplass bygges som garasje, men den skal inkorporeres i og som del av fritidsboligens bygningsvolum. Bruksarealet for garasje skal ikke overstige BRA 18m2 og medregnes ikke i samlet del av BRA -areal i den enkelte fritidsbolig.

j) Byggegrense til senter hovedveg er 10 meter.

§ 4.2. FRITIDSBEBYGGELSE, KONSENTERERT

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

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

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

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

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

§ 4.5. SKIANLEGG, S1

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

§ 4.6. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, AVFALLSBOD

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

§ 4.7. STEINBRUDD

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1. Kjøreveg, privat

a) Hovedvegen gjennom området kan opparbeides med bredde inntil 6 meter. Regulert bredde for hovedveg (inkl. 3 meter skuldre, grøft, fylling og skjæring) er 12 meter. Vegstandard i henhold til Landbruksveg klasse 3. Øvrige veger bygges med regulert bredde på 4 meter inkl. 0,5 meter vegskulder. Felles adkomstveg mellom område for kombinert bebyggelse og anlegg og område for konsentrert fritidsbebyggelse skal kun benyttes for varetransport og eiere av eiendommer tilknyttet vegen. Adkomstvegen skal skiltes gjennomkjøring forbudt.

b) Adkomstvegene skal være bygget før det kan gis byggetillatelse.

c) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlige jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon

§ 5.2. Parkering, P1 og P2

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

§ 6 LANDBRUK; NATUR - OG FRILUFTSFORMÅL

§ 6.1. FRILUFTSFORMÅL, LAND

a) Bygninger og anlegg er ikke tillatt med mindre de er ment å fremme allment friluftsliv. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at de ikke skjemmer naturen. På utsiktspunktet ved tomt nr. 125 kan det settes opp en paviljong til felles benyttelse for hytteområdet.

b) Trase for skiløype kan opparbeides med inntil 5 meters bredde for løypemaskin. Traseen skal legges slik at skjæringer og fyllinger blir minimale. Traseen skal planeres og såes til med dertil egnet grasblanding. Tømmerveier kan benyttes til oppkjøring av skiløyper vintertid. Informasjonstavler kan settes opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som vedlikeholdes og oppdateres.

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

§ 6.2. LANDBRUKSOMRÅDE

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

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1. FRILUFTSOMRÅDE I VANN

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

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

Arkitektkompaniet as

v/ siv.ark.mnal Thor Klippen

NISSEDAL KOMMUNE

Kommunedelplan for Kyrkjebygdheia 2017 – 2028

Føresegner

Eigengodkjent,
kommunestyresak 010/17, 16.02.17.

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommunedelplanen med unnatak av at det er tilkoplingsplikt til felles/offentleg vatn- og avløpsnett for eksisterande fritidsbustader i desse områda. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
2000005	Hellebrotet	2001003	Breili I og II
2002002	Sylvtjønn vest	2002003	Sylvtjønn aust og Langmyrrista
2003001	Stokkosen	2009003	Huvtjønnskarine
2010003	Sylvtjønnrista	2011001	Langmyr, Hellebrotet og Huvtjønnleiken
2012005	Massetak Bakkebufjellet	2014009	Bakkebufjellet
2014011	Stemtjønn		

1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.

2. BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l) ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan. Det same gjeld frådeling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5, eit generelt forbod mot å bygge i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden vert målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l).

2.2 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

I planlagte område for fritidsbustader, eller fortettingar av eksisterande slike, kan med heimel i §11-9 nr 4, ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Byggeområde for fritidsbustader, unnateke fortettingar av slike, detaljregulert etter 2016:
Heile eller delar av tilkomstvegen, frå offentleg veg fram til avfallsbua ved Sinderhaugane må vere lagt om, og dei delane som ikkje blir lagt om, må vere bygd om (breiddeutvida), før det kan bli gitt nye byggeløyve frå desse planområda.

Før utbygging i felta Åsbrekklia, Homme/Tjovhommen og feltet sør for Svinsundvatn kan ta til, skal det for desse ligge føre ny undersøking av biologisk mangfald. Slik undersøking skal utførast av biolog med dokumentert artskunnskap for relevante artsgrupper knytt til gamal barskog, særleg sopp og lav.
Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod/ garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden/ garasjen vert plassert i nær tilknyting til

hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/ vegljos.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (T-BRA). For eksisterande hytter innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 75 m2 bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Eksisterande fritidsbustader innom kommunedelplanområdet har med heimel i §30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

2.3 OMRÅDE AVSETT TIL ERVERV (PBL § 11-7 2.ledd nr 1).

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for erverv, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.
I planlagte område for erverv, kan ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

2.4 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG (PBL § 11-7 2.ledd nr 1).

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for idrettsanlegg, før utbygging kan finne stad.

2.5 OMRÅDE AVSETT TIL AVFALLSBU (PBL § 11-7 2.ledd nr 2).

Avfallsbua ved Sinderhaugane skal vere felles for heile kommunedelplanområdet, med unnatak for planområdet Bakkebufjellet (planid 2014009).

2.6. OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for råstoffutvinning, før utvinning kan finne stad. Utviding av eksisterande område krev også reguleringsplan. Reguleringsplanen skal setje krav om plan for etterbruk/ tilplanting.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 5)

3.1 LNF-OMRÅDE MED HØVE TIL FRITIDSBUSTADER BYGD SPREIDD. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknyting til støylsmiljøa, S14 og S22, vist på kommunedelplankartet, kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal vere uisolert, og maksimalt bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising/ restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støylsmiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 100 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støylsmiljøet står fram som ei eining.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknyting til støylane S14 og S22:
- *Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m2.*
- *Maksimal mønehøgde 5 meter.*
- *Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.*
- *Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.*
- *Fasadekledning bør vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.*
- *Ein bør nytte naturfargar utvendig på hyttene.*
- *Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.*

For slik spreidd utbygging som vist her, er det ikkje krav om reguleringsplan, jf §11-10 nr 1

For utbygging som her vist i LNF - området, gjeld §§ 9 og 12 i jordlova.

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)
Støysone, andre støysoner (H290_1) gjeld rundt Bakkebufjellet massetak.

Ras- og skredfare (H310_1 – H310_18). Det er krav om nærare utgreiing av skredfaren om det blir søkt om byggetiltak i desse omsynssonene.

Bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_49) gjeld 50-metersbyggeforbodssoner langs vatn og vassdrag.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt kulturminnet H730_1 i Bakkebufjellet.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Bandlegging kulturminne (H730_1 – H730_7 gjeld registrete, ikkje frigjevne kolgroper i planområdet. H730_8 er steinalderbuplass ved Holmvatn. Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id fyrst i føresegnene (x = planid). Unnatak frå dette er at eksisterande fritidsbustader har tilkoplingsplikt til felles/offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 20-4, 2. ledd bokstav b 11-9, 11-10 og 11-11)
Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det vert planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel. Ein skal mellom anna sikre tilgangen til vatn og vassdrag.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs dei aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/ turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommunedelplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jfr kulturminnelova §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfald-verdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radon-stråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar, sjå retningslinene nedanfor.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr fritidshus.

Reguleringsplanen skal gje føresegner for bygningstypane uthus/bod/garasje som bygningar ikkje til opphald for menneske (overnatting), m.a. ved krav til utforming (vindaugo o.l.), romløysing, dimensjonering og materialval, jf. pbl §12-7 nr. 1 og 2.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

Nissedal kommune

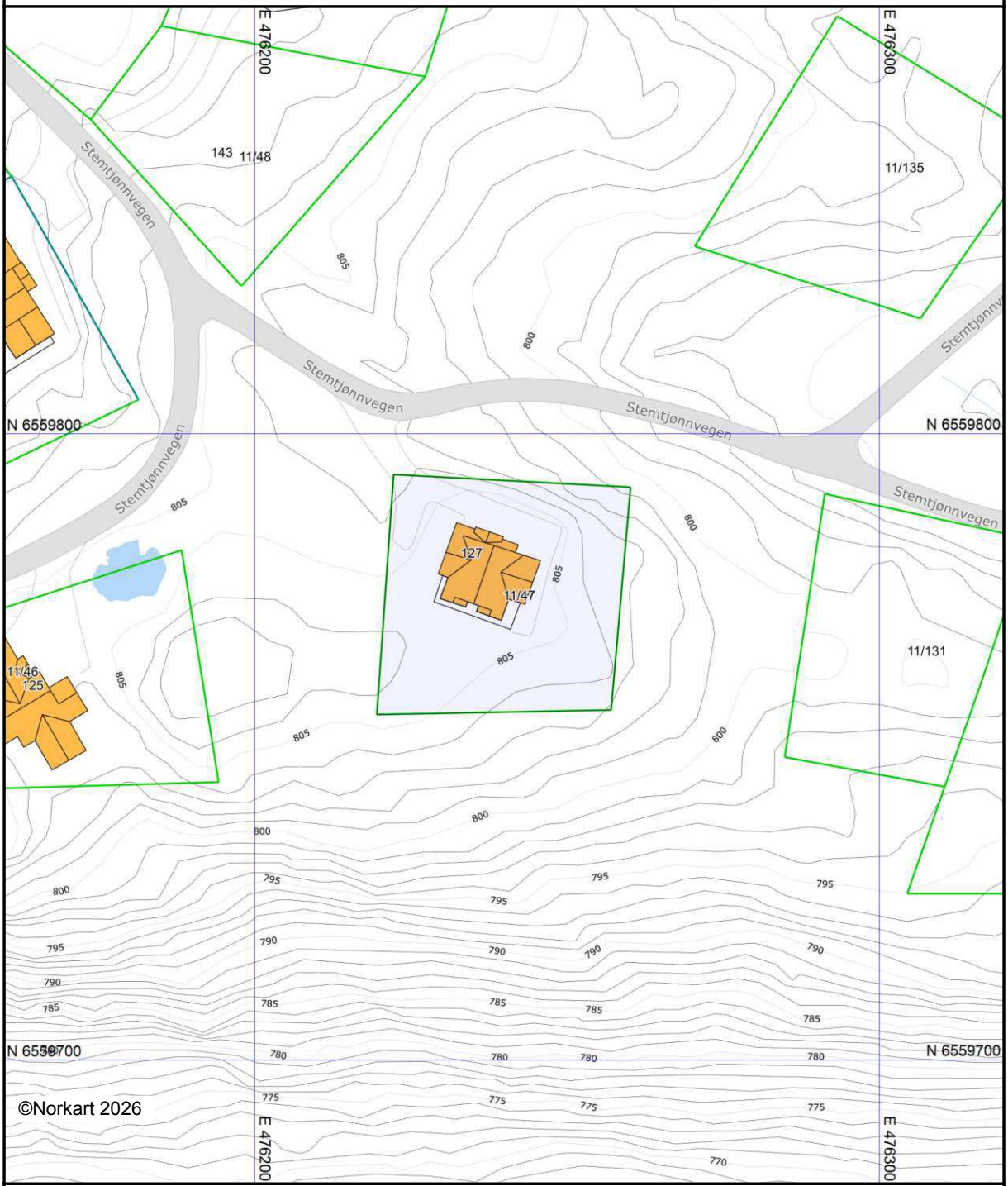
Grunnkart

Eiendom: 11/47
Adresse: Stemtjønnvegen 127
Dato: 15.09.2026
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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4030-11/47, Stemtjønnvegen 127, 3854 NISSEDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

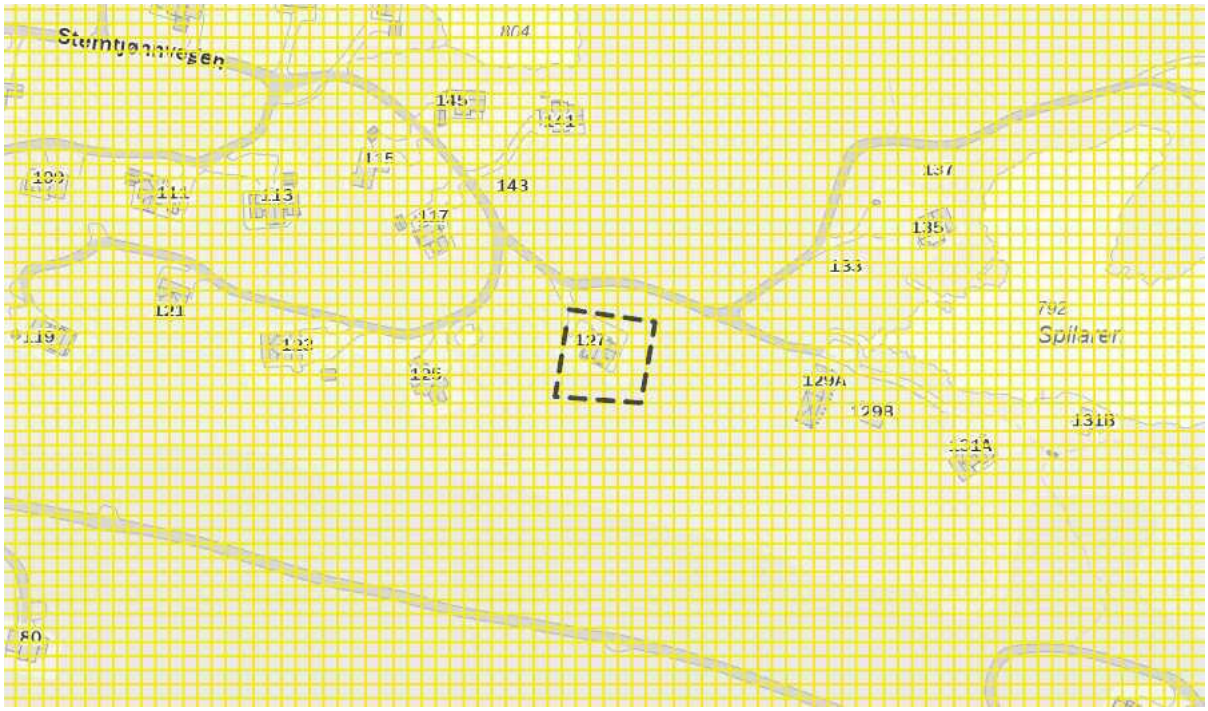
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Flomfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	8.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.09.2026	Ikke funnet	1.6 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.09.2026	Ikke funnet	1 km
Kvikkleire	07.09.2026	Ikke funnet	12.2 km
Skredfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	27.4 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	52.1 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	4.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00358341	15.09.2026	6260494

Ident
2006/386725/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskriftsdato: 15.09.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stemtjønnvegen 127, 3854 NISSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

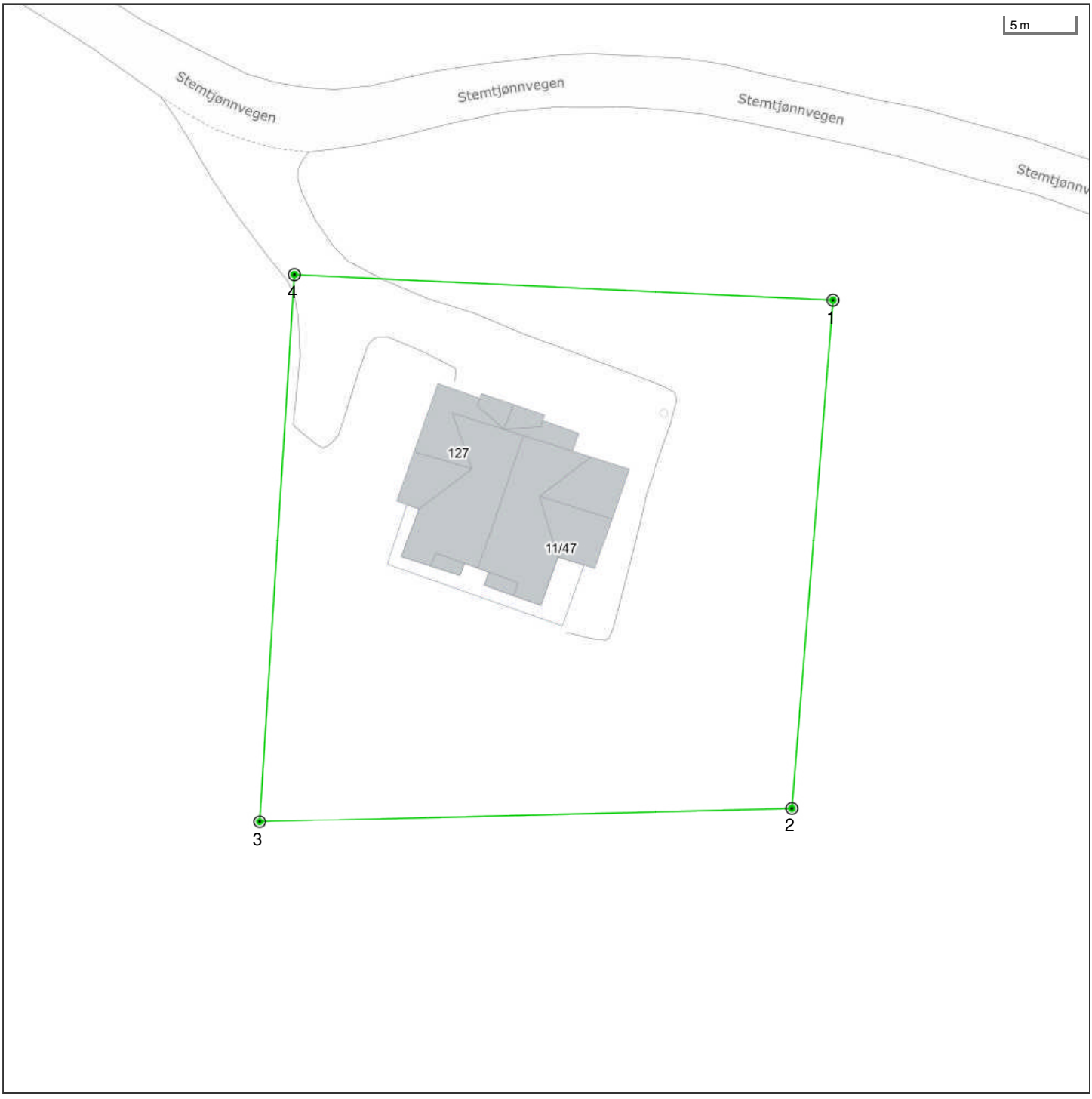
Skatteår	2026
Takst	3 353 600,00 kr
Skatt	2 887,00 kr
Antall boenheter	1
Promillesats	1.23 ‰
Fritak	Nei

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.

Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 11/47//



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	1 396,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559772,81	**Øst**	476239,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559791,51	476260,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,00	
2	6559755,92	476257,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,73	
3	6559755,2	476219,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,53	
4	6559793,54	476222,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,43	

Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 17.09.2026

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	11	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Stemtjønnvegen 127								

Kommentar:
Det er sendt ut faktura på kr 5984,65 med forfall 20.09.2026. Denne gjeld for juli, august og september.

TINGLYST
DAGBOKNR: 386725
17 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Returneres til:
Per Kristian Knutsen,
Rørkilveien 20,
4900 Tvedestrand

Fødselsnr./Org.nr:
040958[redacted]
Ref.nr.

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0830	Nissedal	11	47			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d				☒ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 525 000,-.

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 525 000,-.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
980 975 401	Brødrene Grimstvedt AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040958[redacted]	Per Kristian Knutsen	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 386725 Tinglyst: 17.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøpar er gjort kjent med reguleringsplan og tilhøyrande reguleringsføresegner, og er forplikta til å retta seg etter desse og andre offentlegrettslege påbod og vedtak som måtte verta vedtekne. Kjøpar kan ikkje motsetje seg framføring av veg, vatn og kloakk til andre tomter i samsvar med desse planane. Seljar/utbyggar har rett til i nødvendig grad å føre slike anlegg over kjøpar si tomt.

Dato	Utstederens underskrift
21.06.06	Hbr. S. Grimstvedt

SignForm 04/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato	Sted
21.06.06.	Rørkol

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Per Kristian Knutsen	Per Kristian Knutsen

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
21.06.06.	Nissedal

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Abr. S. Grimstvedt	Brødrene Grimstvedt AS Abraham Grimstvedt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Tone Narvesen	Tone Narvesen
Adresse: 3854 Nissedal	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Gunnhild Grimstveit	
Adresse: 3854 Nissedal	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
21.06.06	Abr. S. Grimstvedt

S. G.

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

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

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Nissedal 21.06.06.		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
190937[redacted]	Svanaug Grimstvedt.	Svanaug Grimstvedt

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Tone Narvesen	Tone Narvesen
Adresse	
3854 Nissedal	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Gunnhild Grimstveit	
Adresse	
3854 Nissedal	

Noter:

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

Dato	Utstederens underskrift
21.06.06	Abr. S. Grimstvedt

Stemtjønnvegen 127

HØYDE OVER HAVET

794 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 179 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Nærbutikken Nissedal	4.9 km
Coop Marked Tørdal	11.6 km

AVSTAND TIL BYER

Notodden	57.2 km
Skien	58.6 km
Porsgrunn	61.2 km
Arendal	80.2 km
Oslo	146.5 km
Stavanger	164.6 km

AKTIVITETER

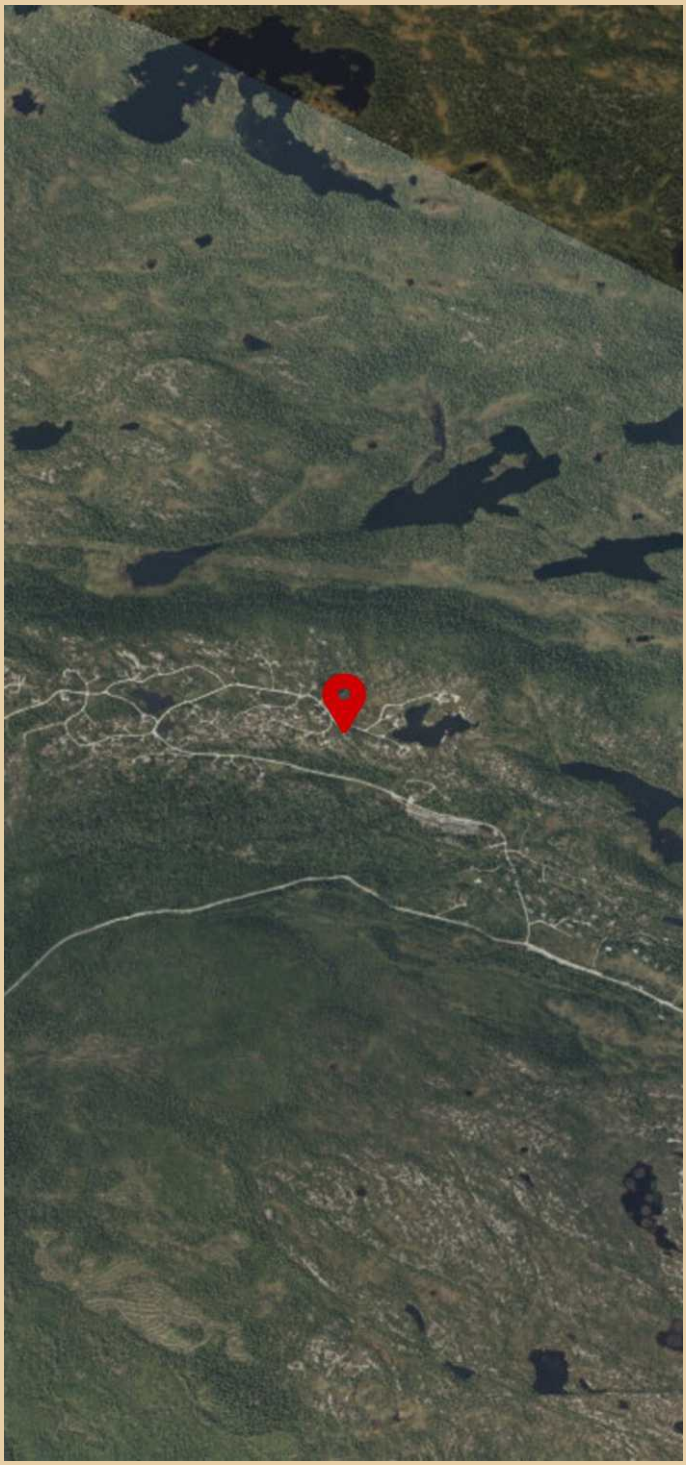
Kyrkjebygda skule	4.9 km
Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km
Evja sandvolleyballbanar	4.9 km
Fjone skole balløkke	7.5 km
Fjone balløkke	7.9 km
Furuheim balløkke	13.2 km
Elvarheim balløkke	13.2 km
Bø skole	13.3 km

SPORT

⚽ Kyrkjebygda skule	4.9 km
⚽ Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	95 km
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	28.8 km
🚌 Grimstveitvegen Linje 131	9 min 🚗 6.2 km
✈ Kristiansand Kjevik	112.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Stemtjønnvegen 127

HØYDE OVER HAVET

794 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 179 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrekk i anlegget: 1



AVSTAND TIL BYER

Notodden	57.2 km
Skien	58.6 km
Porsgrunn	61.2 km
Arendal	80.2 km
Oslo	146.5 km
Stavanger	164.6 km
Bergen	227.1 km

AKTIVITETER

Kyrkjebygda skule	4.9 km
Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km
Evja sandvolleyballbanar	4.9 km
Fjone skole balløkke	7.5 km
Fjone balløkke	7.9 km
Furuheim balløkke	13.2 km
Elvarheim balløkke	13.2 km
Bø skole	13.3 km

SPORT

Kyrkjebygda skule	4.9 km
Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Nissedal	4.9 km
Coop Marked Tørdal	11.6 km

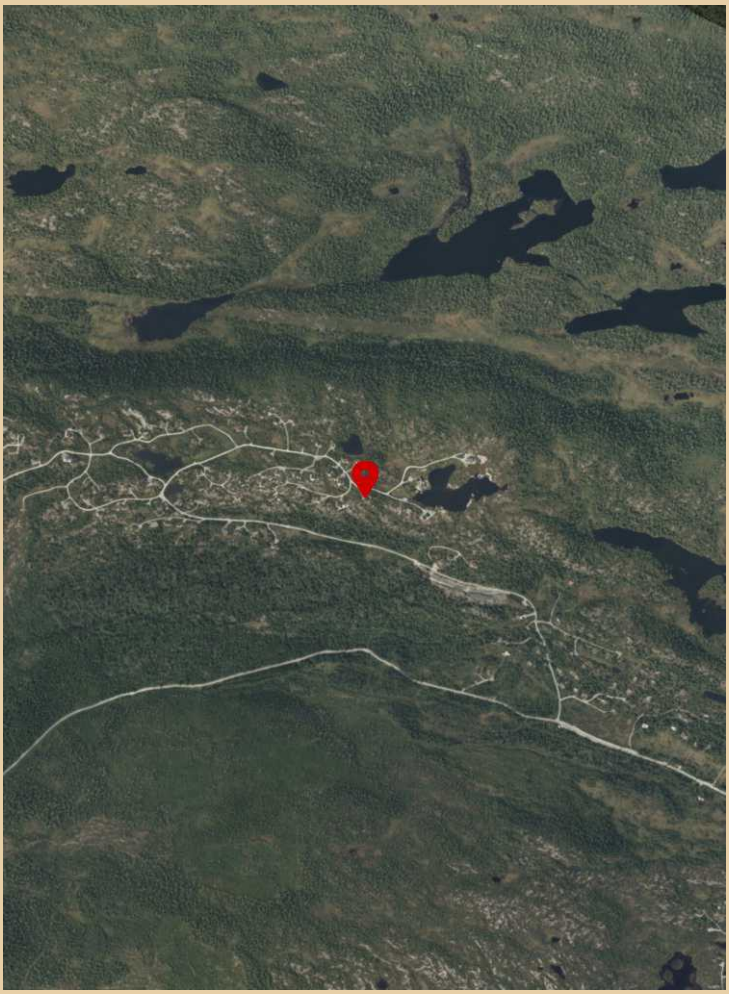
OFFENTLIG TRANSPORT

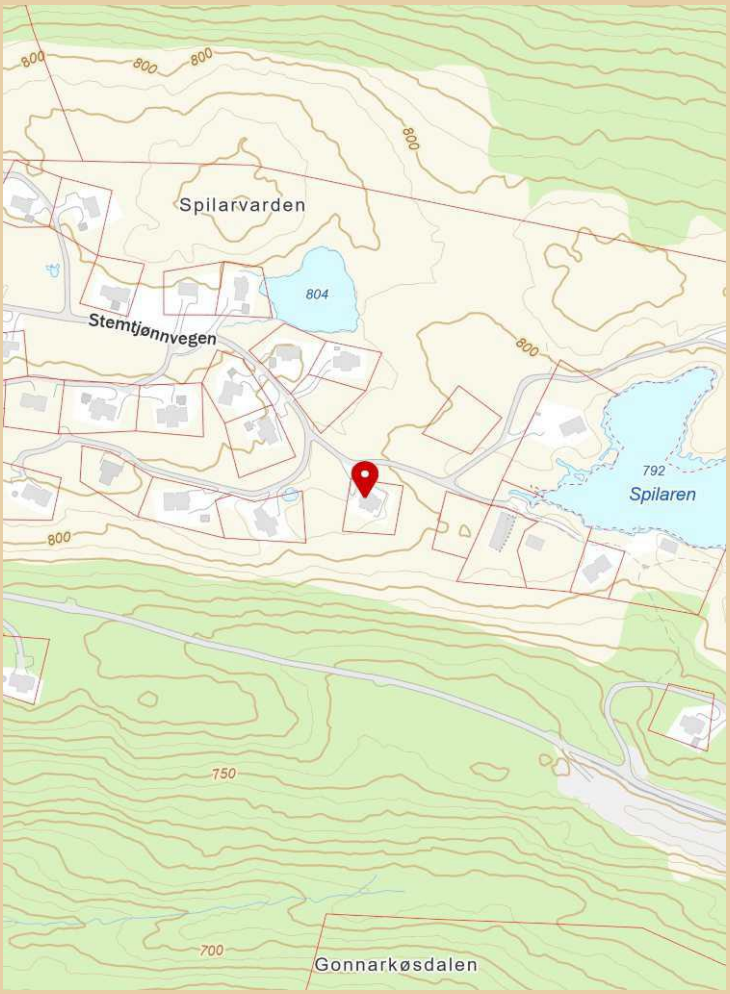
Sandefjord lufthavn Torp	95 km
Drangedal stasjon Linje F5	28.8 km
Grimstveitvegen Linje 131	9 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	112.2 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Kviteseid	25.7 km
Apotek 1 Drangedal	29.2 km
Drangedal Vinmonopol	29.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stemtjønnvegen 127

HØYDE OVER HAVET

794 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 179 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Nærbutikken Nissedal	4.9 km
Coop Marked Tørdal	11.6 km

AVSTAND TIL BYER

Notodden	57.2 km
Skien	58.6 km
Porsgrunn	61.2 km
Arendal	80.2 km
Oslo	146.5 km
Stavanger	164.6 km

AKTIVITETER

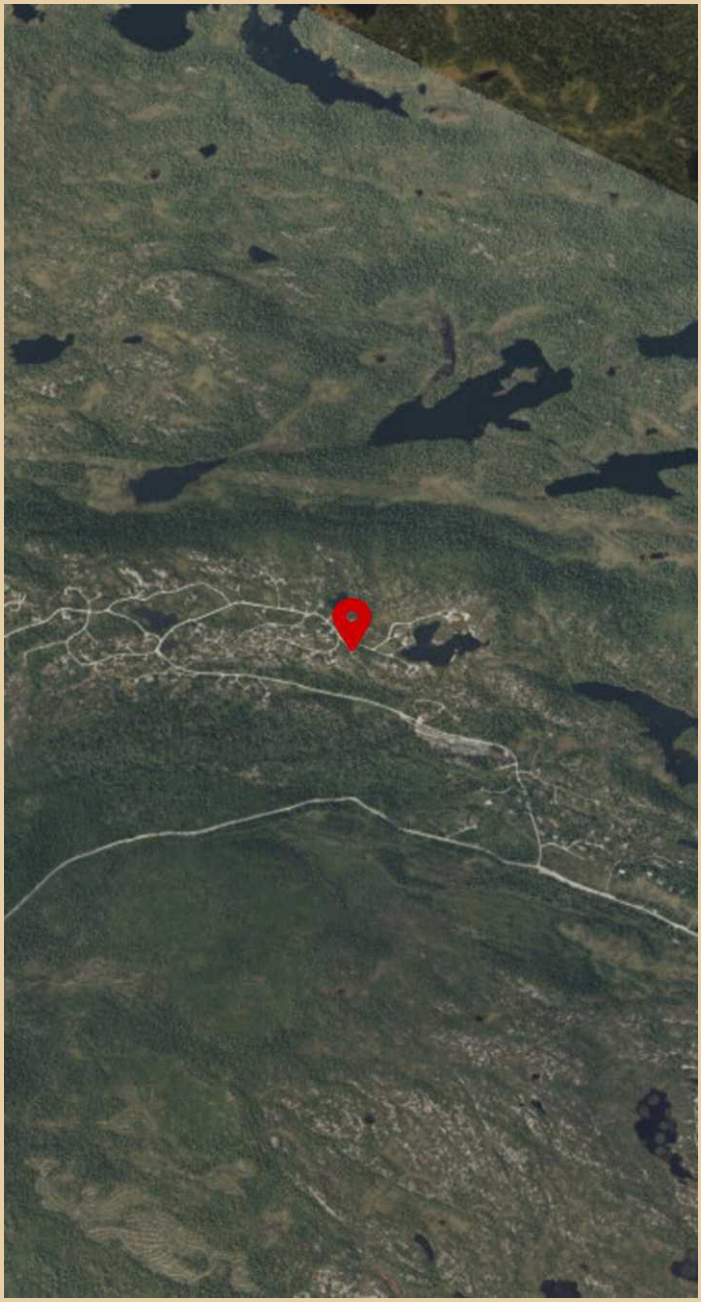
Kyrkjebygda skule	4.9 km
Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km
Evja sandvolleyballbanar	4.9 km
Fjone skole balløkke	7.5 km
Fjone balløkke	7.9 km
Furuheim balløkke	13.2 km
Elvarheim balløkke	13.2 km
Bø skole	13.3 km

SPORT

Kyrkjebygda skule	4.9 km
Jasbergodden sandvolleyballbane	4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	95 km
Drangedal stasjon Linje F5	28.8 km
Grimstveitvegen Linje 131	9 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	112.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stemtjønnvegen 127, 3854 Nissedal
Gnr. 11, Bnr. 47, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
6260494

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 922 85 376

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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