PRIVATMEGLEREN

BJØNNTJØNN
FJELLGREND 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

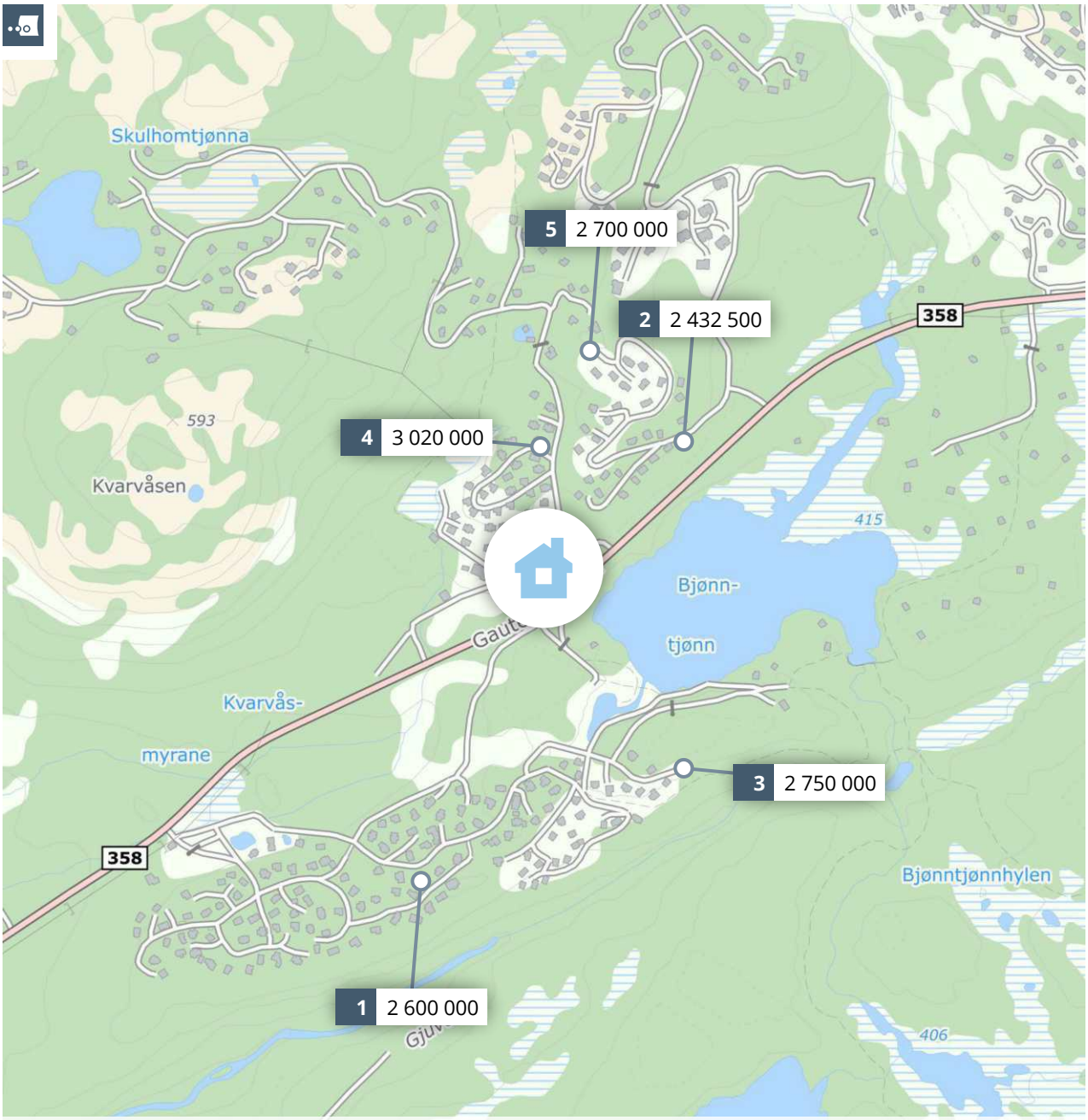
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØNNTJØNN FJELLGREND 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 02.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 TREUNGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 38 BNR 377 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS Homme-Heimdal

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	37 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	4 m²	- m²	46 m²	- m²	37 m²
Tomt						714 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjønntjønn 165				13.06.2024	2 890 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**41 270**
	63 m²	2009	1 613 m²	4 sov						
2	Bjønntjønnlia 4				03.11.2025	2 490 000	**2 432 500**	0	2 432 500	**38 008**
	64 m²	2008	1 467 m²	2 sov						
3	Bjønntjønn 309				23.02.2026	2 900 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**39 855**
	69 m²	2011	1 774 m²	4 sov						
4	Bjønntjønn fjellgrend 156				01.08.2024	2 850 000	**3 020 000**	0	3 020 000	**30 200**
	100 m²	2006	1 064 m²	4 sov						
5	Bjønntjønnlia 62				14.12.2023	2 945 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**30 682**
	88 m²	2006	1 576 m²	3 sov						

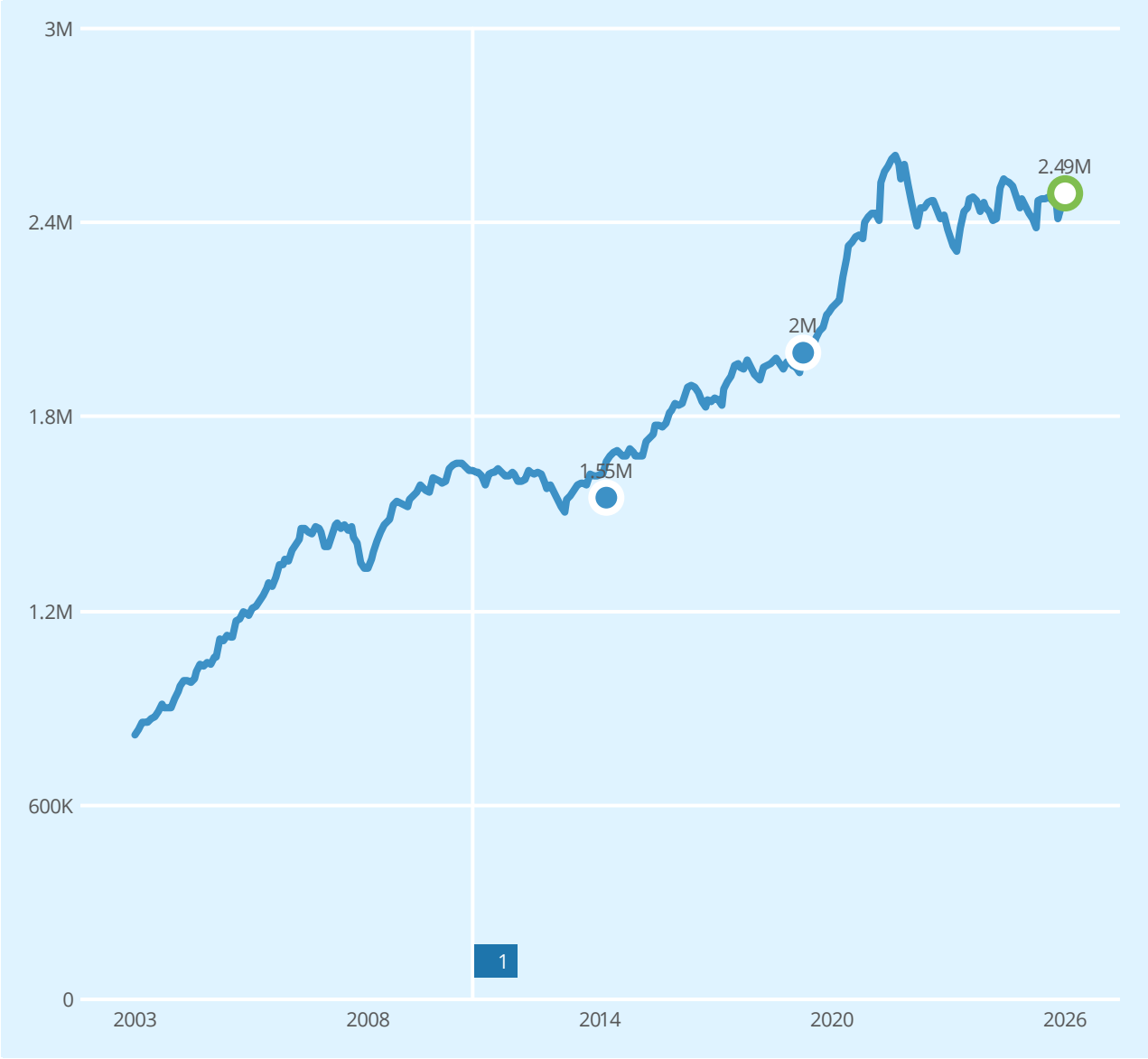
Innholdsrik fritidsbolig med flott beliggenhet på Bjønntjønn. Hytta er av typen Furutangen fra familiehytta. Eiendommen fremstår innflytningsklar slik den står i dag. Barnevennlig område som er godt tilpasset barnefamilier.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

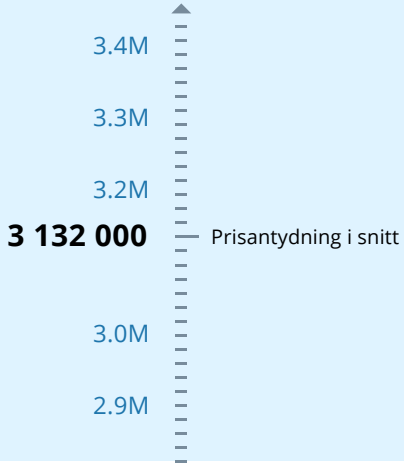
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2020	22.01.2020	04.03.2020	2 095 000	2 000 000	0	2 000 000	
29.01.2015		29.01.2015	-	1 550 000	-	1 550 000	
19.01.2010		19.01.2010	-	7 600 000	-	7 600 000	2
05.03.2007		05.03.2007	-	4 800 000	-	4 800 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i Homme-Heimdal grunnkrets nå

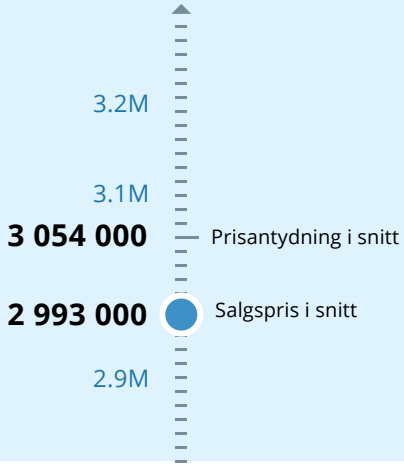
9
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
183
dager

Fritidsboliger solgt i Homme-Heimdal grunnkrets siste 6 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
325
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjønntjønn fjellgrend 10 , 3855 TREUNGEN
NISSEDAL kommune
gnr. 38, bnr. 377

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1133 **PropCloud ref nr:** BE3963

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig



Ole Bjørn Mofossbakke

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

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.

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 2012. Utvendig er takkonstruksjon i tre utført som saltak tekket med torv. Utvendige vegger er kledd primært med stående villmarkspanel, med noe liggende i gavlvegger. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Bygningen har saltak i trekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med både liggende og stående villmarkspanel.
Det er vinduer med isolerglass fra 2011.
Bygningen har en hovedytterdør med isolerglass fra 2023, en balkongdør med isolerglass fra 2011 og en boddør til utvendig bod.
Fritidsboligen har en platting i trekonstruksjon på ca. 46 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv av furu og fliser. Vegger og himlinger er kledd med trepanel.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Trappen er en malt tretrapp.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Våtrommet har fliser på veggene og panel i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk.
Våtrommet er innredet med servant nedfelt i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon med lufteventiler og ventiler i vinduene.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Fritidsboligen har røykvarsler på loftet, men ikke i 1. etasje.
Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt (2013).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført på en støpt, isolert betongsåle.
Det ble ikke påvist avvik i terrengforhold på befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

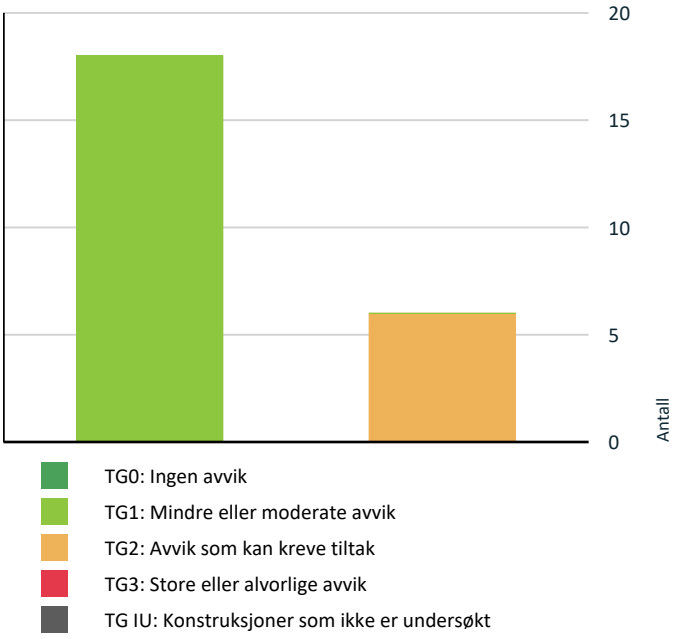
Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 19.10.2012.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Fritidsboligen mangler røykvarsler i 1. Etasje. Brannslukningsapparatet funnet på befaringsdagen er over 10 år gammelt (2013).

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring. Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert.Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er funnet i Ambita/infoland.

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 takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak i trekonstruksjon. Det er ikke mulighet for inspeksjon av loft bak knevegger eller i himlingen. Loftsarealet er begrenset, da bygningen

Tilstandsrapport

i hovedsak er oppført tett til takkonstruksjonen med skråtak. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å vurdere isolasjonsforhold, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ingen dokumentasjon på takkonstruksjonens utførelse. Dette medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på takkonstruksjonens utførelse.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med både liggende og stående villmarkspanel. Gavlveggene har stående villmarkspanel samt noe liggende kledning. Utvendige vegger er inspisert fra bakkenivå, og det er utført stedvise stikkprøver i kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte kledningsbord med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte kledningsbord med sprekker bør skiftes ut eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på fasaden.









Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2011.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har en hovedytterdør med isolerglass fra 2023, en balkongdør med isolerglass fra 2011 og en boddør til utvendig bod.







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fritidsboligen har en platting i trekonstruksjon på ca. 46 m².

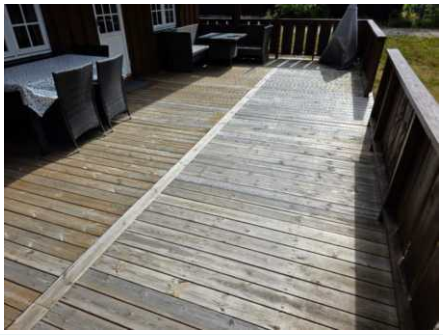
Vurdering av avvik:

• Det er påvist værslitasje og sprekker i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av terrassebord med værslitasje og sprekker for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv av furu og fliser. Vegger og himlinger er kledd med trepanel. Behovet for oppussing vil i stor grad være påvirket av personlig smak og ønsker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet i stua.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det oppleves som sjenerende. Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert bokomfort, men det indikerer også mulig bevegelse i gulvkonstruksjonen som over tid kan føre til økt slitasje.



Stue i 1. Etasje

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for 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.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og panel i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk. Membrantype under fliser er ikke dokumentert og lar seg ikke fastslå ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant nedfelt i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstopp og komfyrvakt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er funnet i vannskap og fungerer som den skal.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med lufteventiler og ventiler i vinduene.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Den er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2011 **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 vedrørende det elektriske anlegget og vil opplyse om eventuelle avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det er ukjent om de fungerer som de skal. Eier bes gi beskjed dersom våre opplysninger er misvisende eller feil.

Det er ikke kjent for takstmannen om det har vært gjennomført el-tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har røykvarsler på loftet, men ikke i 1. etasje. Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt (2013).

Vurdering av avvik:
• Fritidsboligen mangler røykvarsler i 1. Etasje. Brannslukningsapparatet funnet på befaringsdagen er over 10 år gammelt (2013).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør umiddelbart monteres røykvarsler i 1. etasje for å sikre tidlig varsling ved brann, og brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er over 10 år gammelt og kan ha redusert funksjon. Manglende røykvarsler og gammelt slukkeutstyr øker risikoen for personskade og materielle skader ved brann.



Røykvarsler på loftet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på en støpt, isolert betongsåle.

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:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Fritidsboligen mangler røykvarsler i 1. Etasje. Brannslukningsapparatet funnet på befaringsdagen er over 10 år gammelt (2013).

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør umiddelbart monteres røykvarsler i 1. etasje for å sikre tidlig varsling ved brann, og brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er over 10 år gammelt og kan ha redusert funksjon. Manglende røykvarsler og gammelt slukkeutstyr øker risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

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

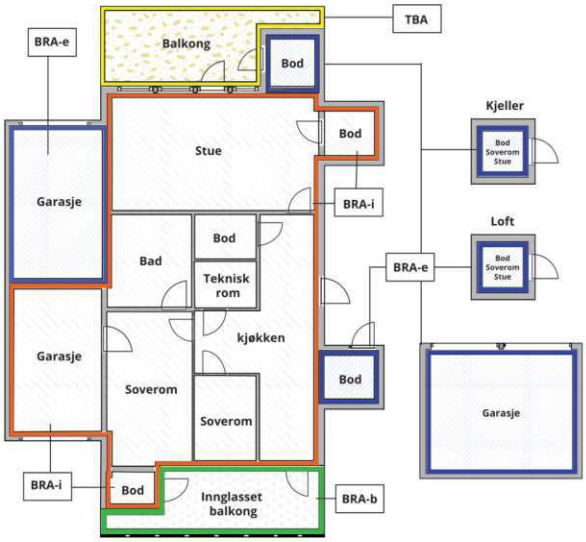
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	66	4		70	46		70
Loft						37	37
SUM	**66**	**4**			**46**	**37**	**107**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, hall m/trapp, gang, stue/spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9. På loftet er takhøyden målt til 1,88m. Det betyr at arealet på loftet ikke definerer som bruksareal (minst 1,9 meter). Arealet på loftet er angitt under areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 19.10.2012.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	38	377		0	713.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjønntjønn fjellgrend 10

Hjemmelshaver
Lia Anne Beth Hansen, Lia Audun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert hyttefelt i Bjønntjønn Fjellgrend med kort vei til turløyper, natur og Gautefall skisenter.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann
Kommunalt vann

Tilknytning avløp
Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

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: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260150
Addresse	Bjønntjønn fjellgrend 10		
Postnr.	3855	Sted	TREUNGEN
Selgers navn	Audun Lia		
Selgers navn	Anne Beth Hansen Lia		

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?:

if

Polise/avtalenr.:

5707023

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

5,5 år

Når kjøpte du eiendommen?

2020

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

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

Beskrivelse:

I 2023 kom det en sjenerende lukt i hytten. Denne lukten forsvant når kommunen la på en manglende pakning på en kum rett ved hytten som inneholdt myrvann.Antatt at det kom pga graving i myr lengere oppe i terrenget.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Audun Lia*

Signert av *Anne Beth Hansen Lia*

Initialer selger:
A L
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 TREUNGEN**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332585**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300239173**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **377**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 155 kWh**

Bjønntjønn fjellgrend 10

HØYDE OVER HAVET

430 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 10 m
- 57 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	7 min
Spar Treungen	8 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 6 min
Porsgrunn	1 t 13 min
Skien	1 t 17 min
Arendal	1 t 24 min
Oslo	2 t 55 min

AKTIVITETER

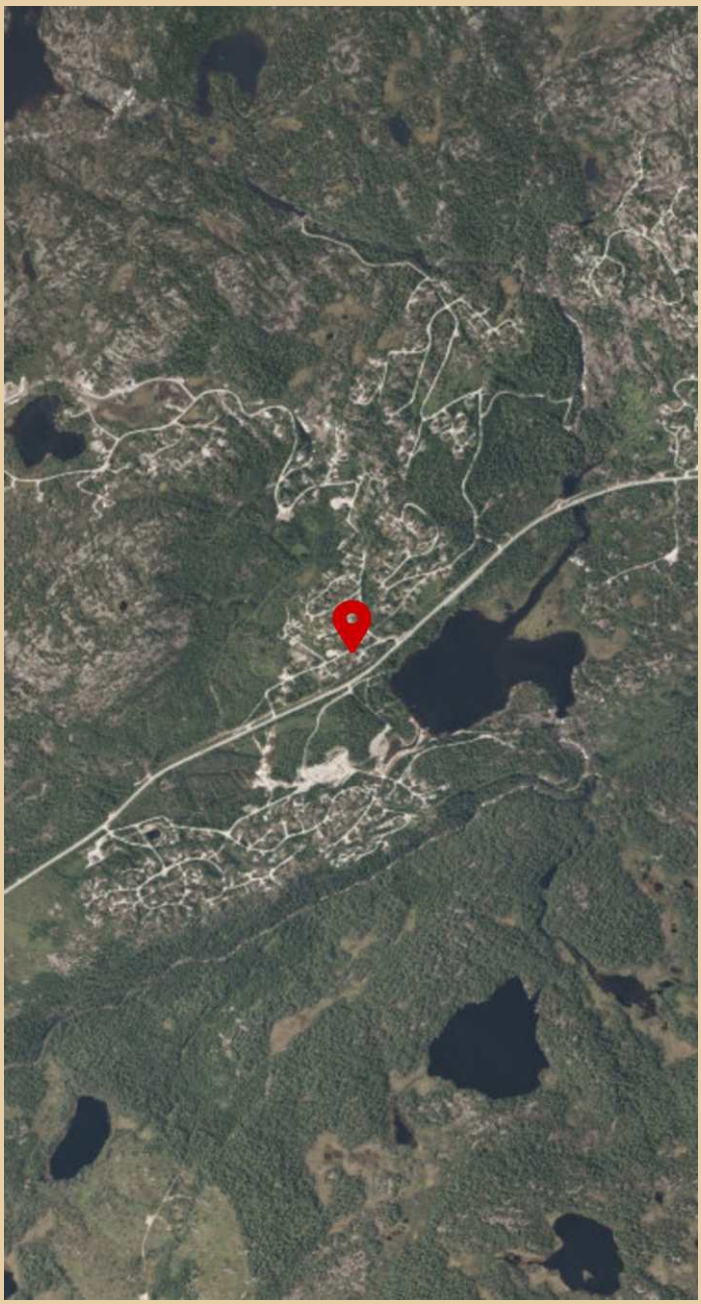
Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min
Tveit barne- og ungdomsskole	8 min
Fjelltun leirskole balløkke	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Bostrak skole	17 min
Bostrak sandvolleyballbane	17 min
Bostrak fotballbane	17 min

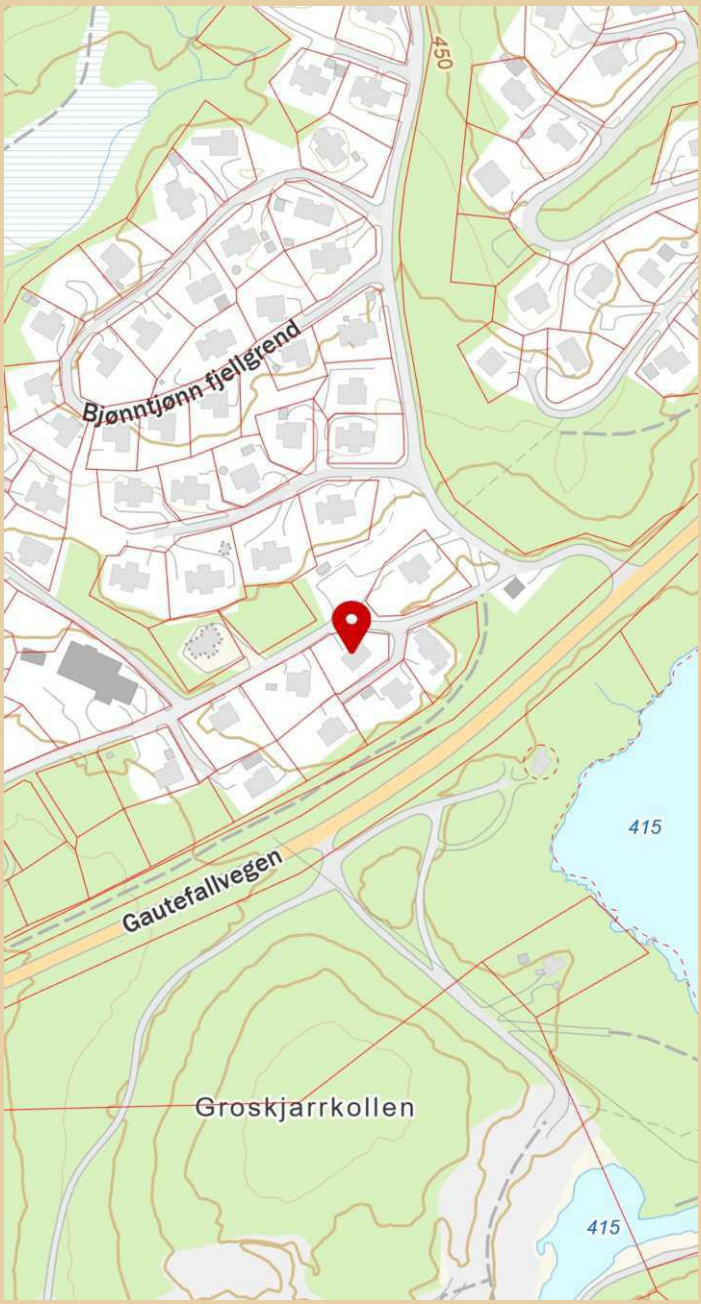
SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjønntjenn Linje 602	2 min 0.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min





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

Bjønntjønn fjellgrend 10

HØYDE OVER HAVET

430 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 10 m
- 57 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 6 min
Porsgrunn	1 t 13 min
Skien	1 t 17 min
Arendal	1 t 24 min
Oslo	2 t 55 min

AKTIVITETER

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min
Tveit barne- og ungdomsskole	8 min
Fjelltun leirskole balløkke	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Bostrak skole	17 min
Bostrak sandvolleyballbane	17 min
Bostrak fotballbane	17 min

SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min

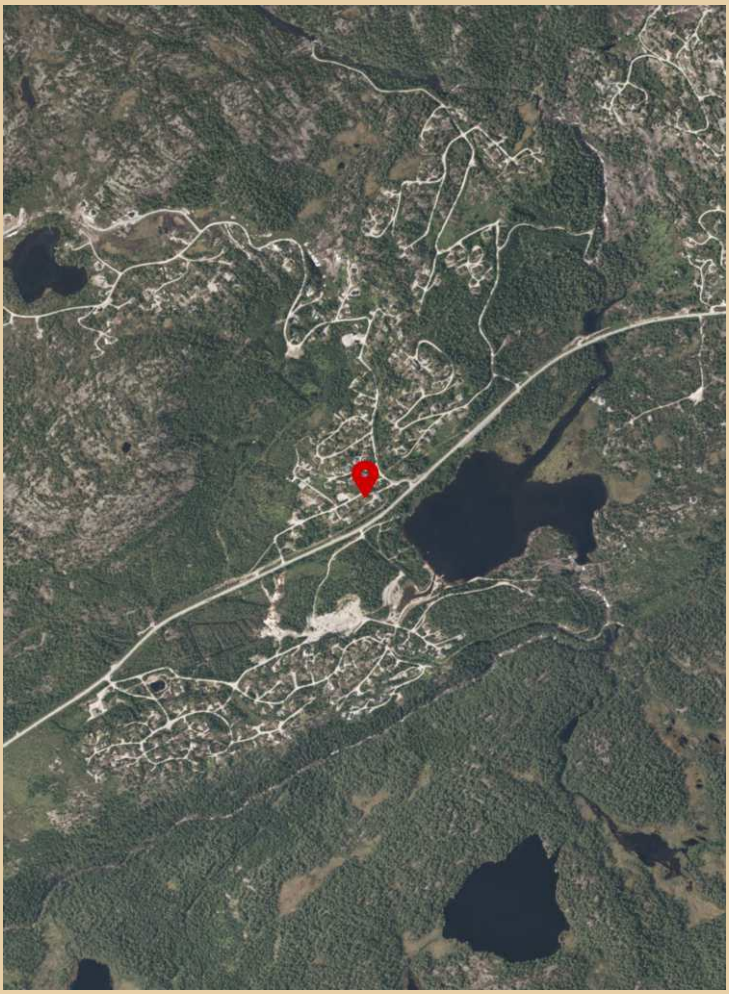
DAGLIGVARE

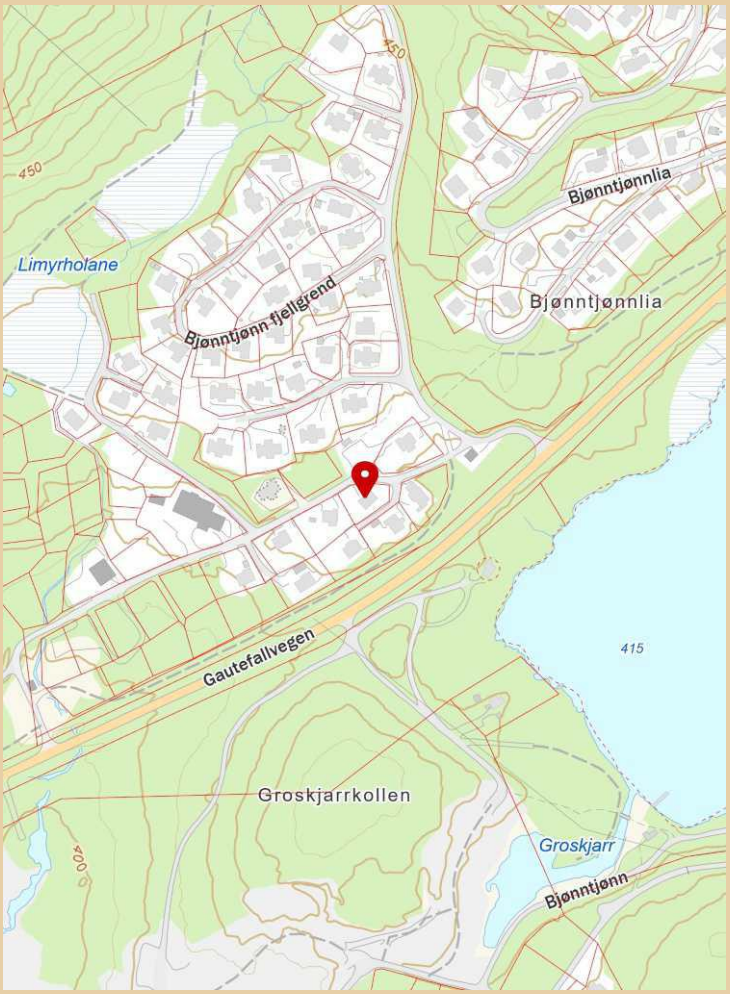
Coop Prix Treungen	7 min
Spar Treungen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjønntjenn Linje 602	2 min 0.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

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

Bjønntjønn fjellgrend 10

HØYDE OVER HAVET

430 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 10 m
- 57 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 6

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	7 min
Spar Treungen	8 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 6 min
Porsgrunn	1 t 13 min
Skien	1 t 17 min
Arendal	1 t 24 min
Oslo	2 t 55 min

AKTIVITETER

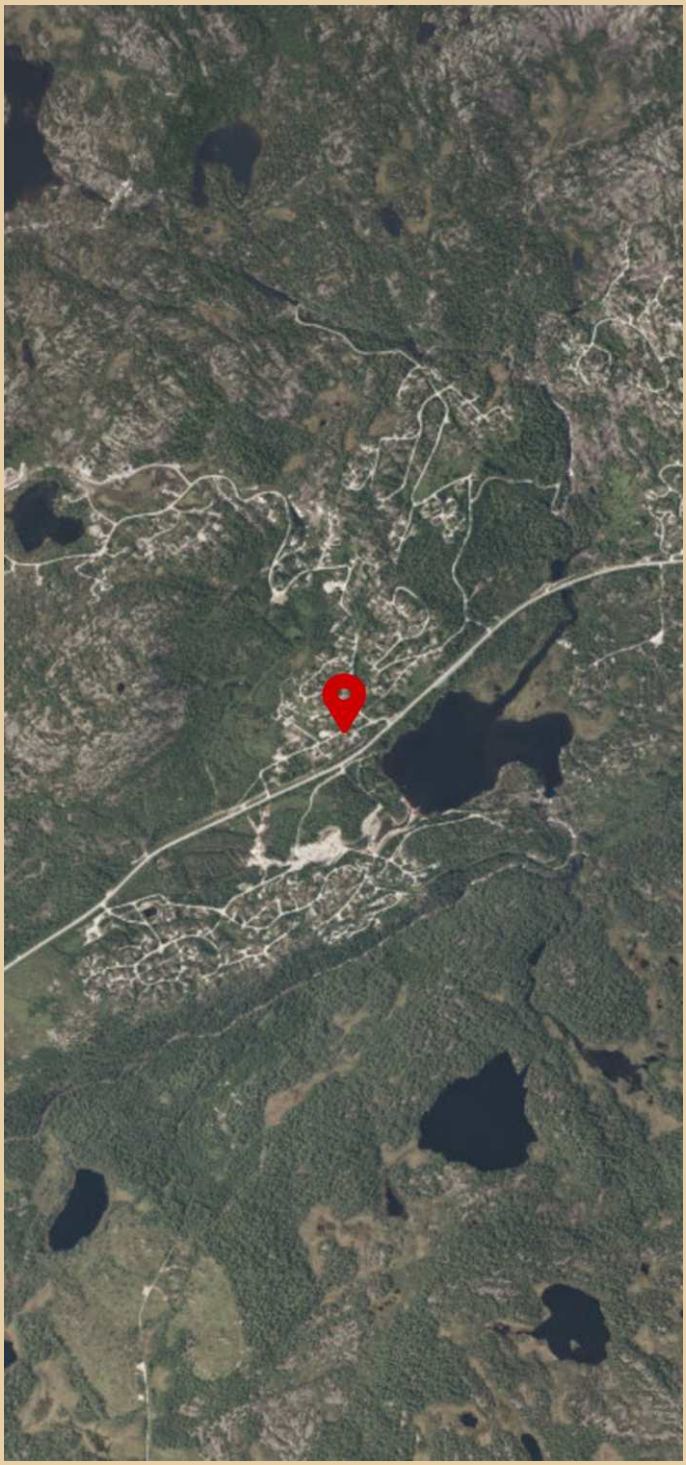
Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min
Tveit barne- og ungdomsskole	8 min
Fjelltun leirskole balløkke	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Bostrak skole	17 min
Bostrak sandvolleyballbane	17 min
Bostrak fotballbane	17 min

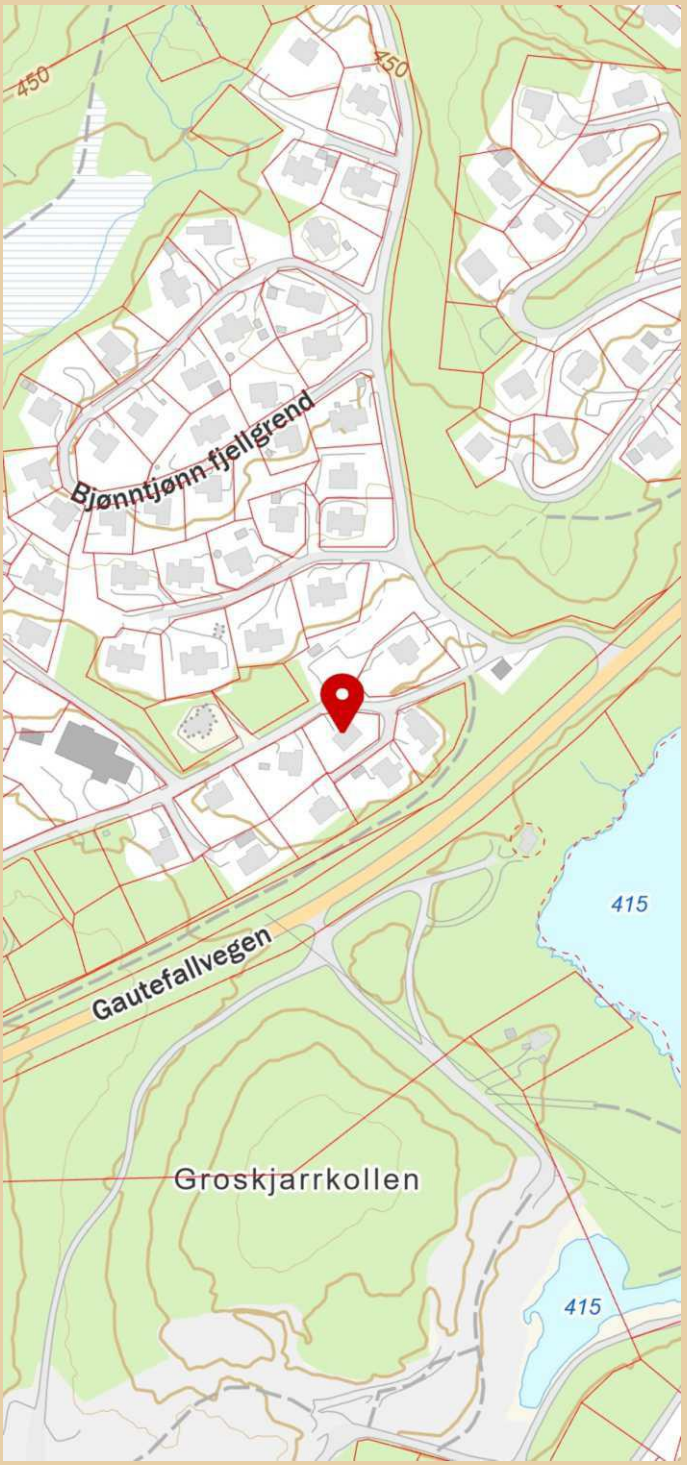
SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjønntjenn Linje 602	2 min 0.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min





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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 TREUNGEN								

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
Forskot avløp	98,32 kr
Målt vassmengde	135,00 kr
Forskot vatn	71,24 kr
Fakturert avløp forrige år	-840,00 kr
Feiing/tilsyn	420,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	3 287,52 kr
Abonnementsgebyr vatn F	3 018,76 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 036,50 kr
Abonnementsgebyr vatn F	3 281,24 kr
Målt avløpsmengde	157,50 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	2 312,00 kr
Forskot vatn	65,56 kr
Fakturert vatn forrige år	-720,00 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 387,50 kr
Forskot avløp	106,88 kr

Sum	**20 843,02 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	195,00 kr
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1	9200.00	1/1	0 %	9 200,00 kr	4 600,00 kr
Abonnementsgebyr vatn F	15%	1	6158.25	1/1	0 %	6 158,25 kr	3 079,12 kr
Forskot avløp	15%	33	37.38	1/1	0 %	1 233,38 kr	616,68 kr
Forskot vatn	15%	33	22.31	1/1	0 %	736,23 kr	368,12 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	1764000	1.23	1/1	0 %	2 169,00 kr	1 084,50 kr
					Sum	**19 886,85 kr**	**9 943,42 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.

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	Øverlandsheia 1, tomt 52	Beregnet areal	713.5
Etablert dato	15.10.2007	Historisk oppgitt areal	600
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	38/377
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/377
Endre egenskaper Annen forretningstype	05.04.2016 05.04.2016	 Sentralpunkt flyttet		38/377
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.10.2012 26.10.2012			 38/114, 38/377
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.06.2012 26.10.2012			 38/114, 38/377
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	11.06.2012 26.10.2012	2012/1651	Sendt til tinglysing 13.12.2019	38/114 (-73,5), 38/377 (73,5)
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	11.06.2012 26.10.2012	2012/927 P4-705		38/114 (-1013,6), 38/378 (1013,6) 38/377, 38/381, 38/382
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	11.06.2012 26.10.2012	2012/927 P4-705		38/114 (-893,7), 38/380 (893,7) 38/377, 38/378, 38/379, 38/381, 38/382
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	25.11.2010 25.11.2010	2007/2199 4-390		38/114 (-643), 38/377 (643) 38/406
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.2007			38/114 (-600), 38/377 (600)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6543708.5	479432.3		Ja	713.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIA AUDUN F141285*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SNELTVEDTSTIEN 30 3719 SKIEN	Bosatt (B)
LIA ANNE BETH HANSEN F240487*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SNELTVEDTSTIEN 30 3719 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjønntjønn fjellgrend 10 *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300239173		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	19.10.2012

1: Bygning 300239173: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 19.10.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	79,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.08.2011	24.08.2011	
Ferdigattest	19.10.2012	22.10.2012	

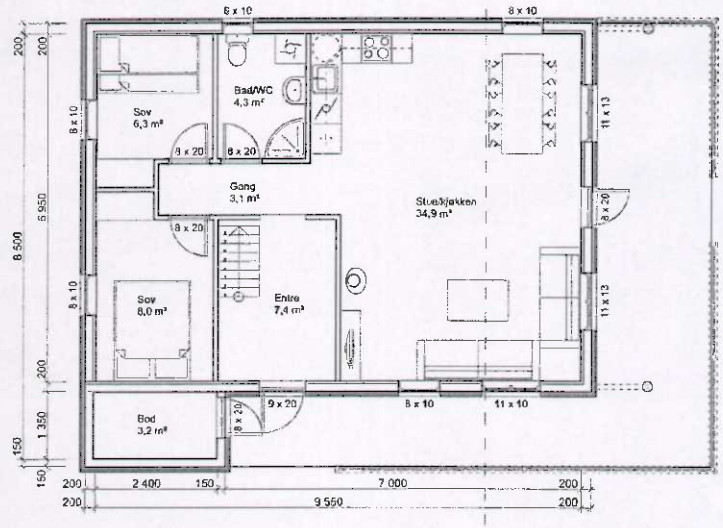
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjønntjønn fjellgrend 10	H0101	38/377	70	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

2011/1107



BRA	T-BRA	BYA	BTA
65,9 m²	78,1 m²	86,1 m²	81,0 m²

PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
22 AUG 2011
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Bjønntjønn
Familiepark AS

Adr

Familiehytta

Adsis Hansteensvei 3
0368 Oslo
Tlf: 22163500
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

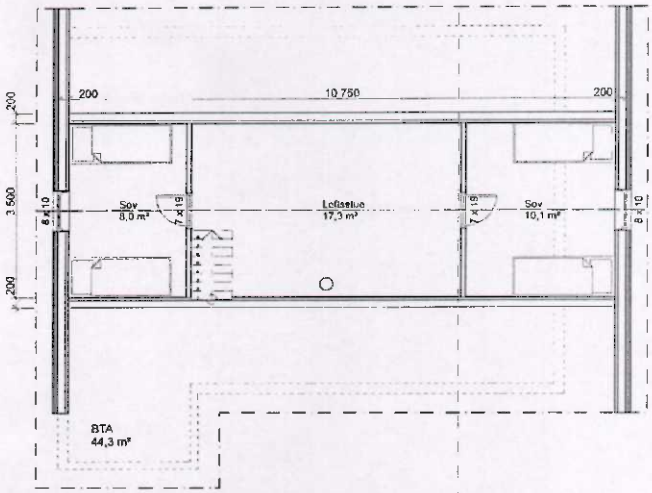
FH81 FURUTANGEN JUBILEUM

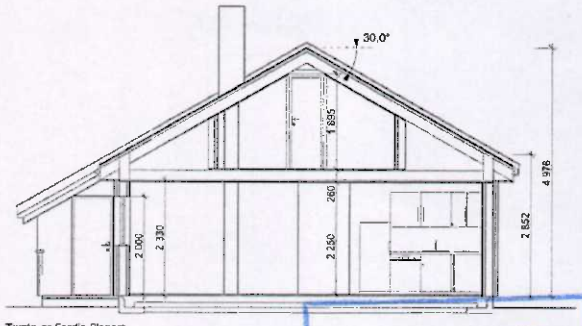
Tegn. .
Saksbh.
Kontr.

Gnr./bnr.: 38/
Tomt 52, Fjellgrenda
Nissedal Kommune

Plan 1 etasje

Dato:	Fag:
20.07.2011	ARK
Tegningsnr.: A-101	Rev.
Målestokk 1:100	mm





Tomta er Ferdig Planert

PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
2 2 AUG 2011
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Bjønntjønn
Familepark AS

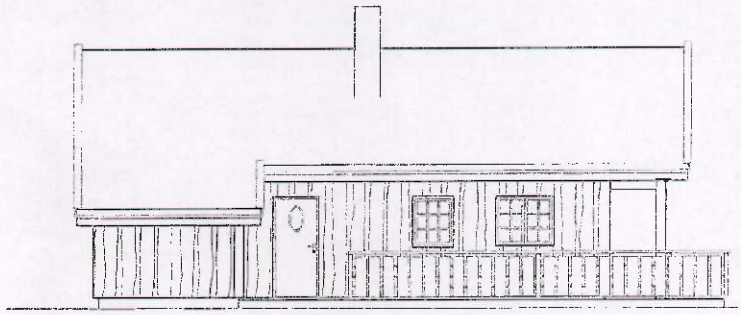
Adr

Familiehytta
Aasta Hansteens vei 3
0808 Oslo
Tlf: 22163500
www.familiehytta.no

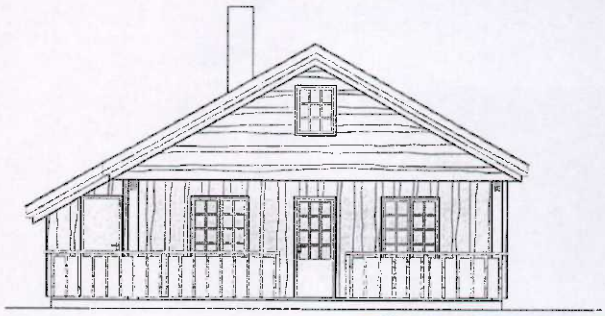
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

FH81 FURUTANGEN JUBILEUM

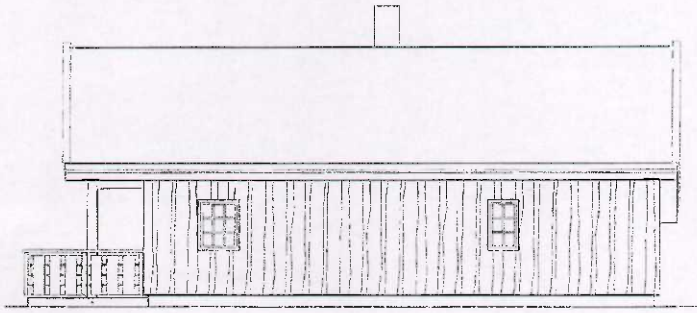
Tegn.	Gnr./bnr.: 38/	Dato: 20.07.2011	Fag: ARK
Seksjh.	Tomt 52, Fjellgrenda Nissedal Kommune	Tegningsnr.: A-102	Rev.
Kontr.	Plan 2 etasje og snitt A	Målestokk: 1:100	mm



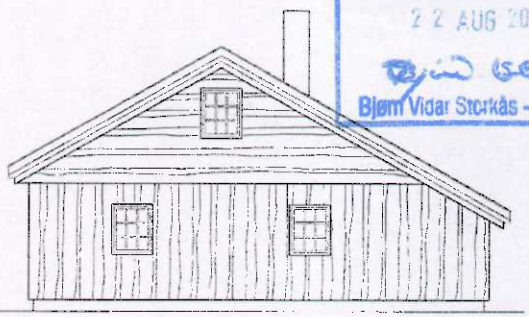
Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst



Fasade nord

Tomta er Ferdig Planert

PLANKONTORET NISSEDAL / KVITESEID
22 AUG 2011
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

FH81 FURUTANGEN JUBILEUM

Oppdragsgiver
Bjønntjønn
Familiepark AS

Adr

Familiehytta

Andre Hansteensvei 3
0588 Oslo
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn.
Saksbh.
Kontr.

Gnr./bnr.: 28/
Tomt 52, Fjellgrenda
Nissedal Kommune

Fasader

Dato: 20.07.2011
Fag: ARK
Tegningsnr.: A-103
Rev.
Målestokk 1:100
mm

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 TREUNGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12010829	304	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33

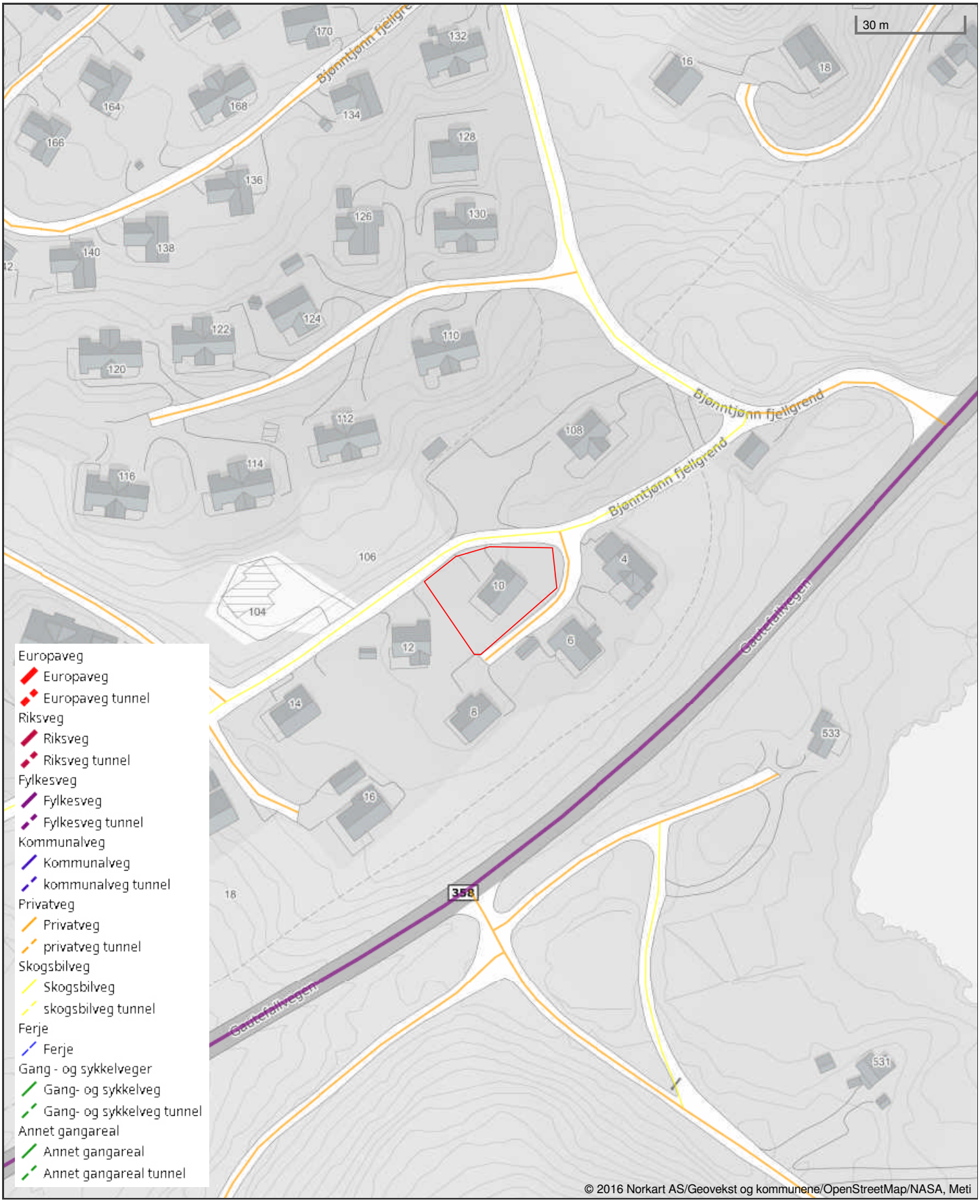
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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: 12.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/377//



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.

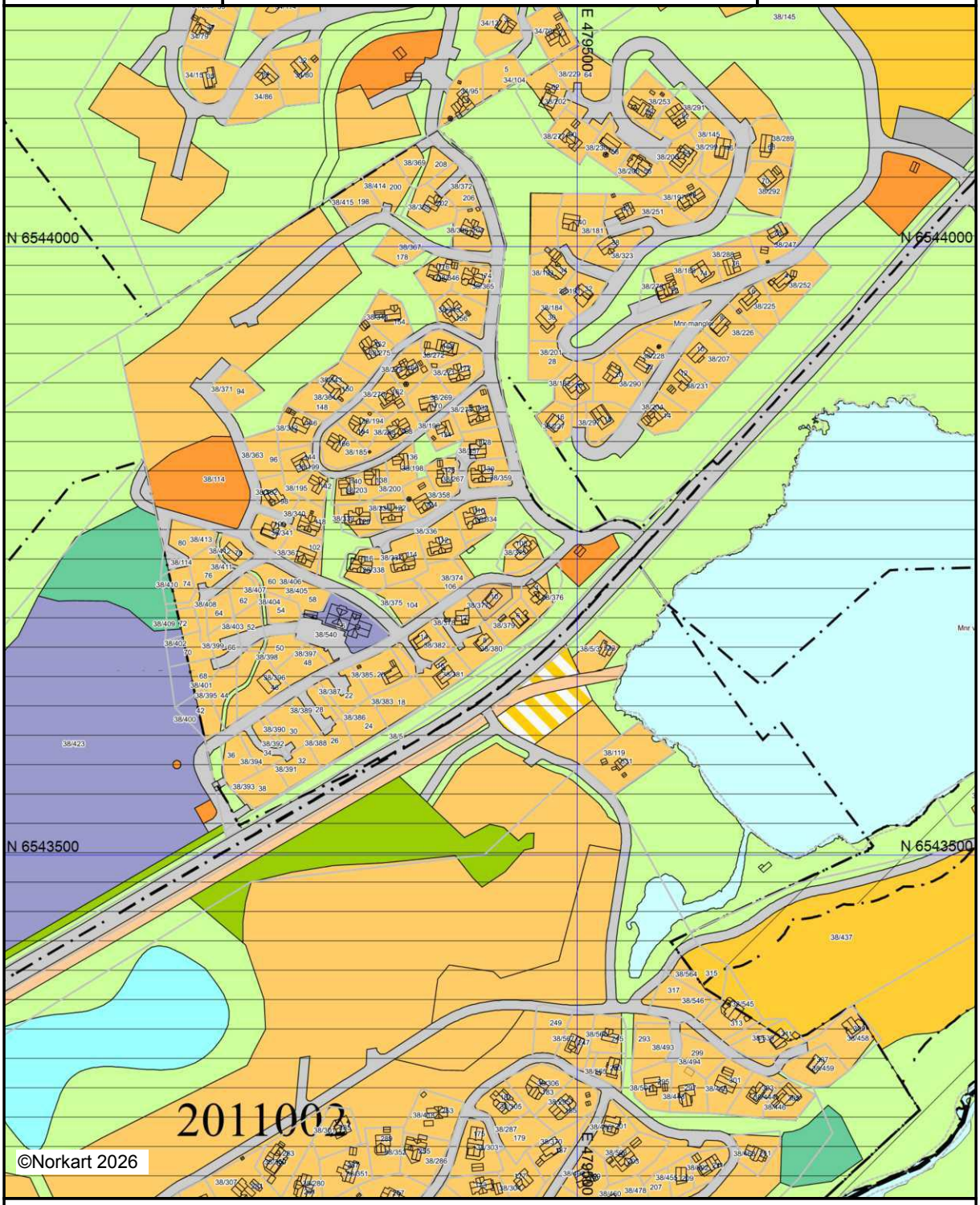
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/377
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 10
Utskriftsdato: 12.08.2026
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

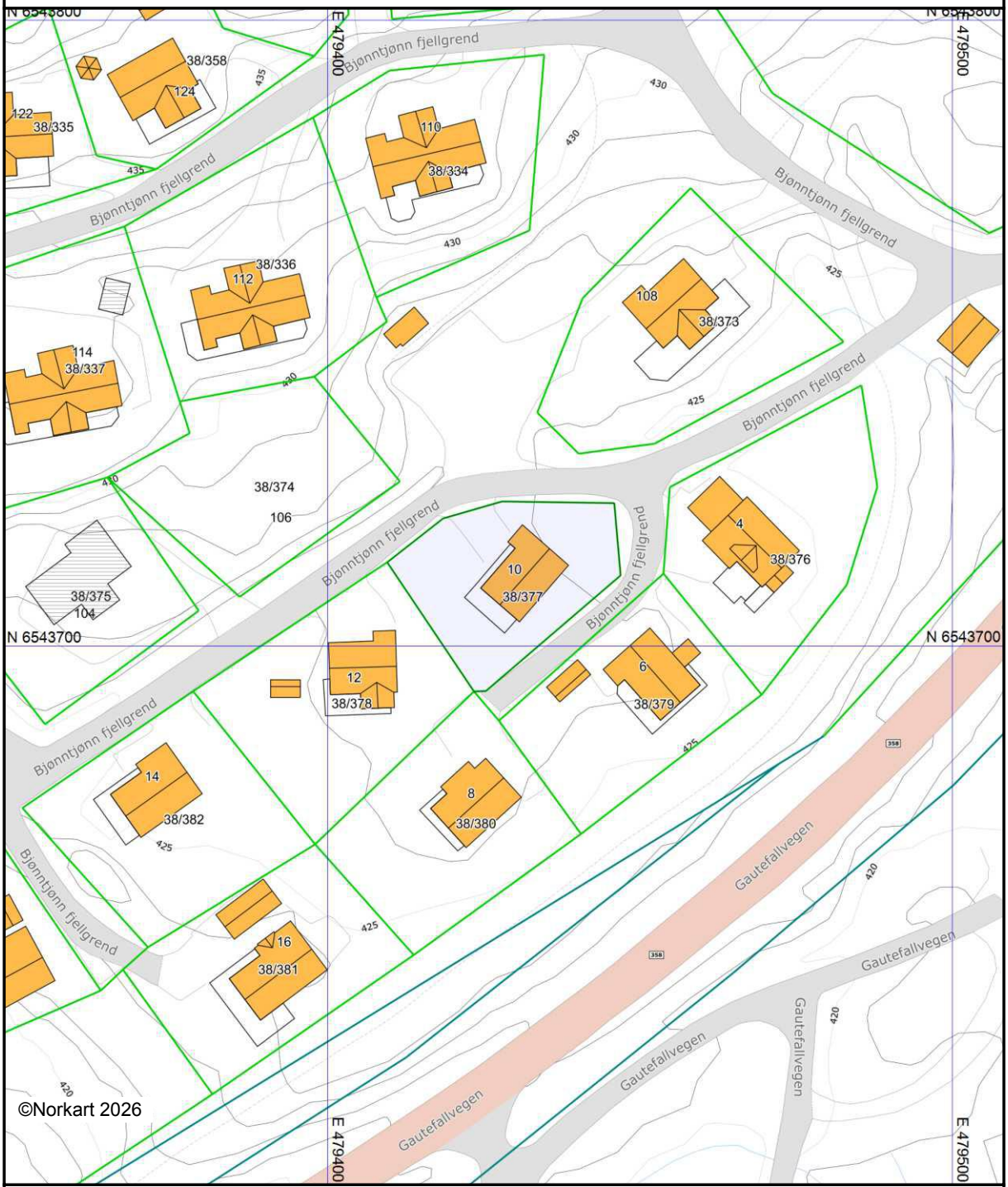
Grunnkart

Eiendom: 38/377
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 10
Dato: 12.08.2026
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.

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 TREUNGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 520 000,00 kr
Skatt	2 169,00 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.

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

Bjønntjønn Familiepark AS,
Bjønntjønn Familiepark,
3855 Treungen.

Løyve til tiltak etter § 20-1
Delegert sak nr. 196/11

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
«REF»	2011/1107-3	Bjørn Vidar Storkås, tlf.:,35048431 bjorn.storkas@nissedal.kommune.no	38/377	22.08.2011

N - 38/377 - Øverlandsheia I tomt 52 - Byggesøknad - Hytte - Godkjent.

Saksopplysningar:				
Gnr 38	Bnr 377	Fnr	Eigedom namn Øverlandsheiam I tomt 52, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune	
Tiltakshavar Bjønntjønn Familiepark AS		Adresse Bjønntjønn Familiepark	Poststad 3855 Treungen	
Ansvarleg søkjar ProsjektConsult AS		Adresse Aasta Hanstensvei 3	Poststad 3855 Treungen	
Type tiltak Fritidsbustad			Søknaden motteke: 12.08.2011	
Plantype: Saka er handsama i samsvar med gjeldande reguleringsplan			Namn på plan: Øverlandsheia I	

Delegert vedtak

Interkommunalt plankontor som bygningsråd godkjenner søknaden om oppføring av fritidsbustad på gnr. 38 bnr. 377, på Øverlandsheia I tomt 52, 3855 TREUNGEN, jfr. pbl § 20-1 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. Årsavgift renovasjon trår i kraft 3 mnd etter dato løyve.
4. For tiltak som pliktar å kople seg til kommunalt vatn-og/eller avlaupsanlegg gjeld fylgjande vilkår:
   1. Tilkoplingsgebyr og årsgebyr blir fakturert pr. dato gjeve løyve, jfr. § 5.2 og § 7.2 i forskrift om vass- og avløpsgebyr for Nissedal kommune.
   2. Vassmålar må monterast på hovudleidning slik at alt forbruk av vatn til hytta blir registrert, jfr. § 5.2 og § 7.2 i forskrift om vass- og avløpsgebyr for Nissedal kommune.
5. Innflytting må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve.
6. Gebyr for søknaden, kr. 6.500. Gebyr for ansvarsrett pr. funksjon og fagområde: med sentral godkjenning kr. 400, med lokal godkjenning kr. 800, til saman kr. 3.200,-. Beløpa må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura på totalt kr. 9.700,- blir ettersendt.

Vedtaket er gjort med heimel i plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 med endringar, sist ved LOV-2010-06-25-48 og delegasjonsreglementet for Nissedal kommune.

Ansvar.
Jf pbl kapittel 22 og 23 er det gitt ansvarsrett for tiltaket til:

Funksjon og fagområde		Tilt.kl.	Føretak	Godkj.
SØK	Ansvar søkar	1	ProsjektConsult AS	A
PRO	Overordna ansvar eks. sanitær	1	ProsjektConsult AS	A
PRO	Sanitær eks. utv. stikkleidningar	1	Drangedal Rør	B
UTF	Overordna ansvar eks. sanitær og grunn/terrengarbeide	1	ProsjektConsult	A
UTF	Sanitær	1	Drangedal Rør	B
UTF	Grunn- og terrengarbeide inkl. stikkleidningar, fundament og radonsperre	1	Gautefall V.U. AS	A

SØK= søkar - PRO= prosjekterande - UTF= utførande

A = Ansvarsrett dokumentert med sentral godkjenning
B = Ansvarsrett der kompetanse er dokumentert med vedlegg

Fakta:
Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad i Øverlandsheiam I tomt 52, 3855 TREUNGEN.

Vurderingar:
Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsføresegner for feltet. 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 § 21-9 første ledd.

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

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

Underskrift

Sveinung Seljås
Plansjef

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Kopi: ProsjektConsult, Aasta Hanstensvei 3, 0988 Oslo

Nissedal kommune

Ledningskart

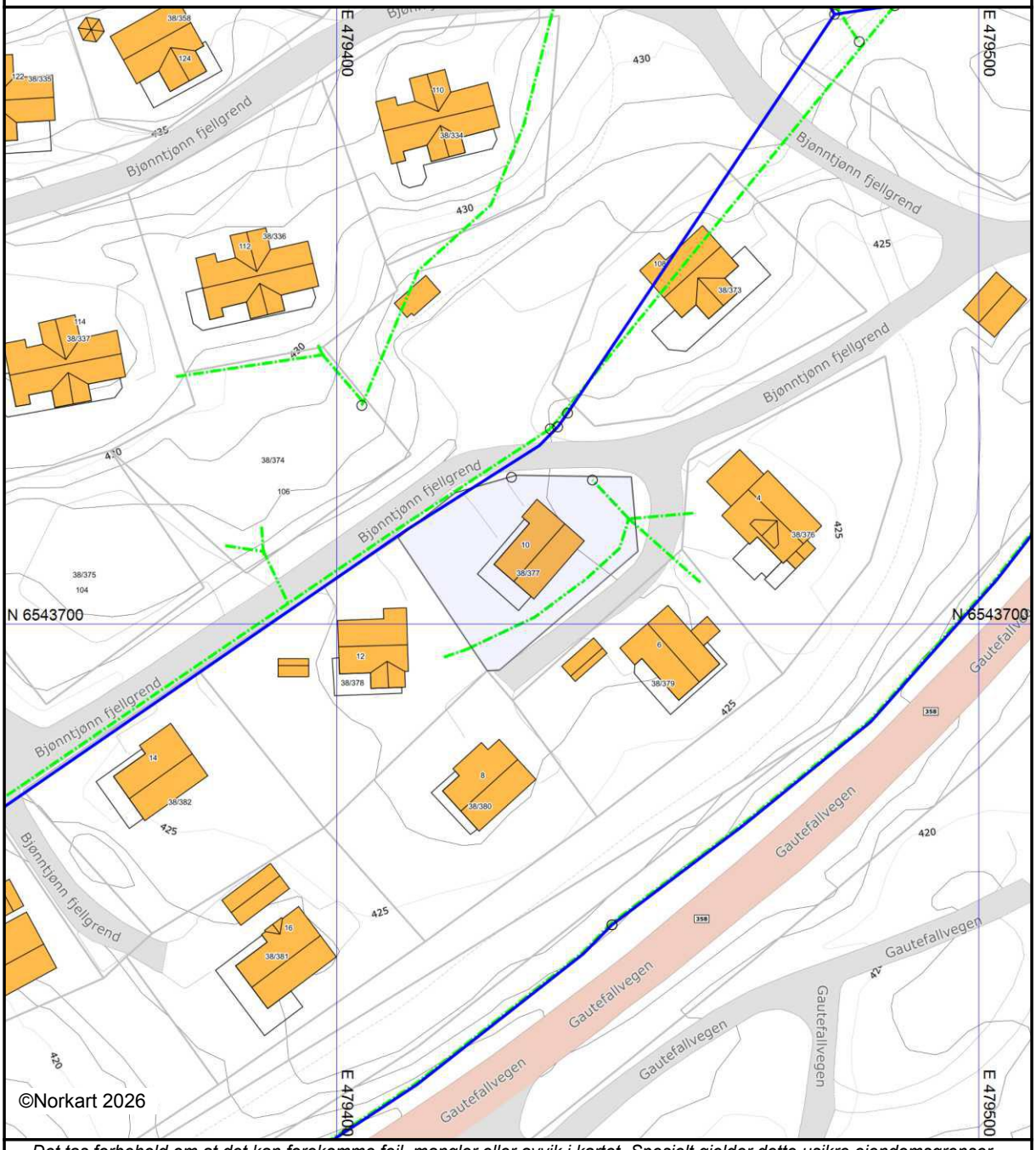
Eiendom: 38/377
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 10
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Bjønntjønn Familiepark AS.
Bjønntjønn Familiepark.
3855 Treungen.

Delegert sak nr. 404/12

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
«REF»	2011/1107-6	Bjørn Vidar Storkås, tlf.:,35048431 bjorn.storkas@nissedal.kommune.no	38/377	19.10.2012

N - 38/377 - Øverlandsheia I tomt 52 - Søknad om ferdigattest - Fritidsbustad -Ferdigattest.

Saksopplysningar					
Gnr 38	Bnr 377	Fnr	Snr	Eigedom/adresse Øverlandsheiam I tomt 52, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune	
Tiltakshavar Bjønntjønn Familiepark AS				Adresse Bjønntjønn Familiepark	Poststad 3855 Treungen
Ansvarleg søkar ProsjektConsult AS				Adresse Aasta Hanstensvei 3	Poststad 0988 Oslo
Type søknad Søknad om ferdigattest					Søknaden mottatt 17.10.2012

Delegert vedtak
Jf. plan- og bygningslova § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1, gir interkommunalt plankontor som bygningsråd ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 38 bnr. 377, tomt 52, Fjellgrenda på Øverlandsheia, 3855 TREUNGEN. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71 med seinare endringar, og delegasjonsreglementet for Nissedal kommune.

Fakta
Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av interkommunalt plankontor i delegert sak 196/11.

For å kunne godkjenne ein søknad om ferdigattest, må søknaden stadfeste at tiltaket tilfredsstiller krava til slik attest og at endringar eller justeringar i høve til byggeløyvet ikkje er gjort. Søknaden må òg vise at tilstrekkeleg FDV-dokumentasjon er overlevert til eigaren av tiltaket. Dvs. grunnlaget for korleis forvaltning, drift og vedlikehald av tiltaket skal kunne utførast på ein tilfredstillande måte.

Saman med søknaden om ferdigattest skal det leverast inn oppdatert gjennomføringsplan. Den skal vise om alt arbeid er fullført og avslutta. Det skal òg gå fram om det ligg føre samsvars-erklæringar frå dei ulike ansvarshavande i byggesaka. Samsvarserklæring er ei skrifteleg stadfesting på at eigenkontroll har funne stad og at alt arbeid er gjennomført i tråd med krav og løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Samsvarserklæringar må kome frå alle ansvarshavande før det kan skrivast ut ferdigattest.

Vurderingar
Søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen er gjennomgått og viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 20-10 er oppfylte.

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

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

Underskrift

Sveinung Seljås
Plansjef

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi:
ProsjektConsult AS, Aasta Hanstensvei, 0988 Oslo
Nissedal kommune, Teknisk drift, 3855 Treungen

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Ferdigattest

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

Eigedomsopplysningar				
Gnr 38	Bnr 377	Fnr	Snr	Kommune Nissedal
Eigedom/adresse Øverlandsheia I tomt 52, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar Bjønntjønn Familiepark AS	Adresse Bjønntjønn Familiepark	Poststad 3855 Treungen	
Ansvarleg søkar ProsjektConsult AS	Adresse Aasta Hanstensvei 3	Poststad 0988 Oslo	
Byggeløyve gitt av Delegert mynde interkommunalt plankontor		Vedtak dato 22.08.2011	Utvalssaksnr. 196/11
Ferdigattest gitt av Delegert mynde interkommunalt plankontor		Vedtak dato 19.10.2012	Utvalssaksnr. 404/12

Underskrift:		
Stad Treungen	Dato 19.10.2012	Vår ref. 2011/1107-6
Stempel/underskrift		

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Postadresse: 3855 Treungen
Telefon: 35048400
Telefaks: 35048410
Bankgiro: 27140700016
Org.nr: 964964343
E-post: info@nissedal.kommune.no
www.nissedal.kommune.no

Utskriftsdato: 12.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/377//



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	713,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543708,5	**Øst**	479432,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543692,81	479425,31	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,90	
2	6543711,3	479446,89	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,42	
3	6543722,84	479445,88	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,58	
4	6543723,11	479427,9	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,98	
5	6543720,39	479418,47	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,81	
6	6543713,39	479409,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,37	
7	6543692,75	479423,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,88	

Bestemmelser, reguleringsplan, Øverlandsheia I, Nissedal kommune

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 og § 30 er det utarbeidet privat forslag til endret reguleringsplan for Øverlandsheia I, del av gnr. 34, bnr. 6 og del av gnr. 38, bnr. 5 og 114 m. fl. i Nissedal kommune. (Gjeldende plan er datert 17.10.03 og ble godkjent i K-sak 017/04, i møte 29.04.04 – opphevet i K-sak 010/07, datert 22.03.07.)

Revidert plan har fortsatt navnet "Øverlandsheia I". Denne er datert 03.01.07.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp før det kan gis tillatelse til fradeling av enkelttomter.

2. Før byggetillatelse til nybygg eller tilbygg blir gitt, skal det være ført fram ledninger for vann og avløp til den aktuelle tomta.

3. Avfallsbu skal være oppført og tilstrekkelig dimensjonert, før det kan gjevast dele- eller byggeløyve for hytter i planområdet.

4. Før byggetillatelse på tomtene 51, 54-56, 58, 60, 63, 65 og 66, samt i område FL2, kan gis, skal det være bygd støyvoll som vist på plankartet. Vollen skal ha et tverrsnitt på maksimalt 5 meter i bunnen, og opparbeides med maksimal høyde 1,5 meter. Vollen skal kles med stedegne avdekte toppmasser.

5. Før byggetillatelse på tomtene 51, 54-56, 58, 60, 63, 65 og 66, samt i område FL2, kan gis, skal det være plannert/bygd skiløypetrase langs med riksvegen som vist på plankartet. Skiløypa skal opparbeides med en bredde på 5 meter inklusive skuldre. Løypetraseen med tilhørende skråninger (skjæring og fylling) skal kles med stedegne toppmasser.

6. Før byggetillatelse i felt Fl1 og for tomtene 91 – 99 kan gis, skal avsatt anna byggeområde for tilrettelagt friluftsliv, rekreasjon og aktiviteter være utbygd med badeplass, med mulighet for isbane om vinteren.

Fellesbestemmelser

a) Innenfor planområdet kan det føres frem strøm til hyttene.

b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veger.

c) Innenfor planområdet skal det ikke felles flere trær enn det som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen.

Nr. 1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker, skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt eller felles vannforsyningssystem.
b) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre m.m.).

c) Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong eller naturstein. Overflaten på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein.

d) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.

e) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

f) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge, for eksempel torvtak, mørke teglstein eller bord, og møne parallelt med høydekotene. Unntatt fra dette er taktekkingsmateriale knyttet til fornybar energi som f.eks. solcellepanel, tegl med solceller etc. Det er et vilkår at disse materialene skal være ikke-reflekterendee. Videre fasade av plank/panel, laft eller naturstein. Plank/panel eller laft skal behandles med/påføres jordfarger.

g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.

h) Alle kabler skal graves ned.

i) Det er ikke lov å sette opp veilys.

1.1. Hytter (Felt A-D, F-L)

a) Avgrensning av de enkelte hyttefelt skal i hovedtrekk være som vist på plankartet.

b) Det er krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for hver av feltene A-D og F-L før det kan gis tillatelse til tiltak i områdene. Planen skal vise tomtedeling, hyttenes plassering og møneretning.

c) Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og ett uthus / bod pr. fritidstomt. Dette gjelder både eksisterende og planlagte hytter. Det er en forutsetning at uthuset / boden blir plassert i nær tilknyting til hytta, høyst 10 meter i fra for planlagte hytter, og høyst 5 meter i fra for eksisterende. Uthus /bod skal være uisolert, og med maksimalt bruttoareal (BTA) 15 m².

d) Bygg skal maksimalt ha mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Videre skal tak utformes som saltak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takvinkelen skal harmonere med nabohytte sin takvinkel. Taktekking skal være mørk, eventuelt med torvtak eller taktekkingsmateriale knyttet til fornybar energi.

e) Inngjerding av hyttetomtene er ikke tillatt.

f) Til hvert utbyggingsområde skal det opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet, minimum 1,5 parkeringsplass pr. hytte. Områdene skal ha felles avfallsbu og renovasjonsordning i trå med det vedtekter/forskrift for Nissedal kommune.

1.2. Hytter – Fritidsboliger (FB1, tomt 1 – 99)

a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
   1) Maksimalt en boenhet pr. tomt.
   2) Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m², unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der T-BRA = 200 m², eksklusive parkering.
   3) På tomtene 91, 94, 95, 98 og 99 kan maksimalt 65% (130 m²) av tillatt bruksareal (T-BRA) bygges på en flate/høgde.
   4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal mønehøyde er 7,5 meter.
   5) Maksimal gesimshøyde: 4,0 meter, unntatt tomt 91, 94, 95, 98 og 99 der maksimal gesimshøyde er 6,0 meter.
   6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
   7) Takvinkel: 22 - 34°.
   8) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.
   9) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på tomta.

1.3. Fritidsleiligheter (FL1 og FL2)

a) Det gjelder følgende krav til utnyttelse av områdene:
   1) I område FL1 og FL2 er det tillatt å føre opp leilighetsbygg.
   2) FL1: Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 25%, eksklusive parkering.
   3) FL2: Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 30%, eksklusive parkering.
   4) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter.
   5) Maksimal gesimshøyde: 6,5 meter.
   6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter.
   7) Takvinkel: 26 - 34°.
   8) Det er krav om 1,2 parkeringsplass pr. boenhet/leilighet for FL1, og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet/leilighet for FL2. All parkering skal bygges under bakken – i felles parkeringskjeller.
   9) Det er ikke lov å ha flaggstang eller lysmast på tomta.

1.4. Overnatting og bevertning

a) Innenfor området avsatt til overnatting og bevertning er det tillatt med alle typer kommersiell overnatting (hotell, pensjonat, hospits, motell, leiligheter for utleie), samt restaurant, kiosk, matutsalg, bakeri og liknende.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
   - Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 50%.
   - Maksimal mønehøyde: 11 meter
   - Maksimal gesimshøyde: 8 meter, og
   - Takvinkel mellom 22 og 38 grader.
   - Parkering: Spesialområde, Parkering P1, er felles for området avsatt til overnatting og bevertning.

1.5. Annet byggeområde - Avfallsbu, Lager

a) Innenfor området avsatt til annet byggeområde, Avfallsbu og lager, er det tillatt å føre opp avfalssbu(er) og innretninger for innsamling av avfall. Videre å sette opp lagerbygg/redskapshus for maskiner og utstyr, og servicebygg/kontor knyttet til vaktmester- og vedlikeholdstjenester.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 45%.
- Maksimal mønehøyde: 7 meter
- Maksimal gesimshøyde: 4,5 meter, og
- Takvinkel mellom 26 og 34 grader.
- Adkomst og parkering: Adkomst til avfallsbu og redskapshus skal dimensjoneres for liten lastebil. Det skal være tilgang på minimum 3 korttids oppstillingsplasser ved avfallsboden.

1.6. Annet byggeområde – Tilrettelagte frilufts-, rekreasjons- og aktivitetstilbud

a) I området kan det tilrettelegges og opparbeides frilufts-, rekreasjons- og aktivitetstilbud som ballbaner, vannspeil/badeplass, skøytebane og skapes en sosial møteplass for mennesker (lekeapparater, benker og bord, gresslette og lignende).

b) Før grave og anleggstiltak kan settes i verk, skal kommunen godkjenne en samlet illustrasjonsplan for området.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde

Ingen bestemmelser

Nr. 5 Fareområde

Ingen bestemmelser

Nr. 6 Spesialområde

6.1. Private veger

a) Planlagte private veganlegg er vist på plankartet med en korridor for dette formålet. I tillegg er det vist regulert senterlinje veg og regulert kant kjørebane. Regulert senterlinje og kan kjørebane skal legges til grunn for opparbeidelse av veganlegga.

b) Fylling og skjæring skal kles med stedegne toppmasser.

c) Det er i hovedreglen avsatt 6 meter byggegrense til vegkant. Byggegrensene er vist på plankartet.

6.2. Privat parkering P1

a) Parkering P1, er felles for området avsatt til overnatting og bevertning.

6.3. Friluftsområde

a) Innenfor friluftsområde kan det opparbeides løypetraseer og graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer).

6.4. Frisiktsone

a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper ol.

Vegårshei den 03.01.2007
Revidert den 10.04.2007
Mindre planendring den 19.10.2023

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas
Jordskiftekandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:		**03.11.06**
Behandlet 1. gang i kommunen:	**F-sak 008/07,**	**18.01.07**
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		**25.01.07 – 25.02.07**
Behandlet 2. gang i kommunen:	**F-sak 034/07,**	**01.03.07**
Vedtatt i kommunestyret:	**K-sak 010/07,**	**22.03.07**

Revidert:	**Dato:**	**Signatur:**
Revidert iht. K-sak 010/07, datert 22.03.07	**10.04.07**	**E. I. Th. Aas**

Nissedal den ……

…… **……**
Ordfører **Stempel**

Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	38	**Bruksnr.**	377	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjønntjønn fjellgrend 10								

Kommentar:
Ingen restanse. Kommunale avgifter t.o.m. juni er betalt.

Neste faktura blir sendt ut ca 20.08.2026. Denne gjeld for juli, august og september.

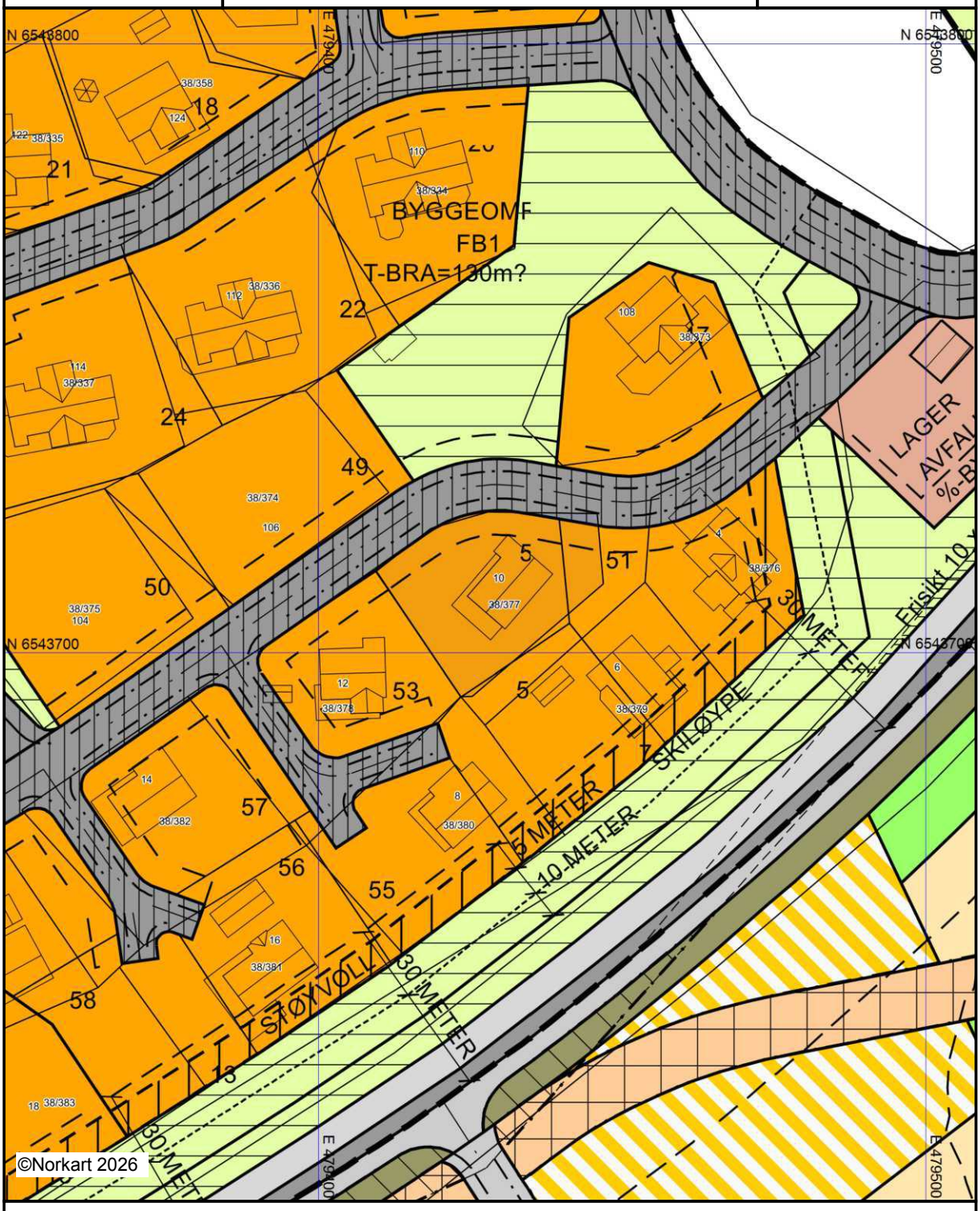
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/377
Adresse: Bjønntjønn fjellgrend 10
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



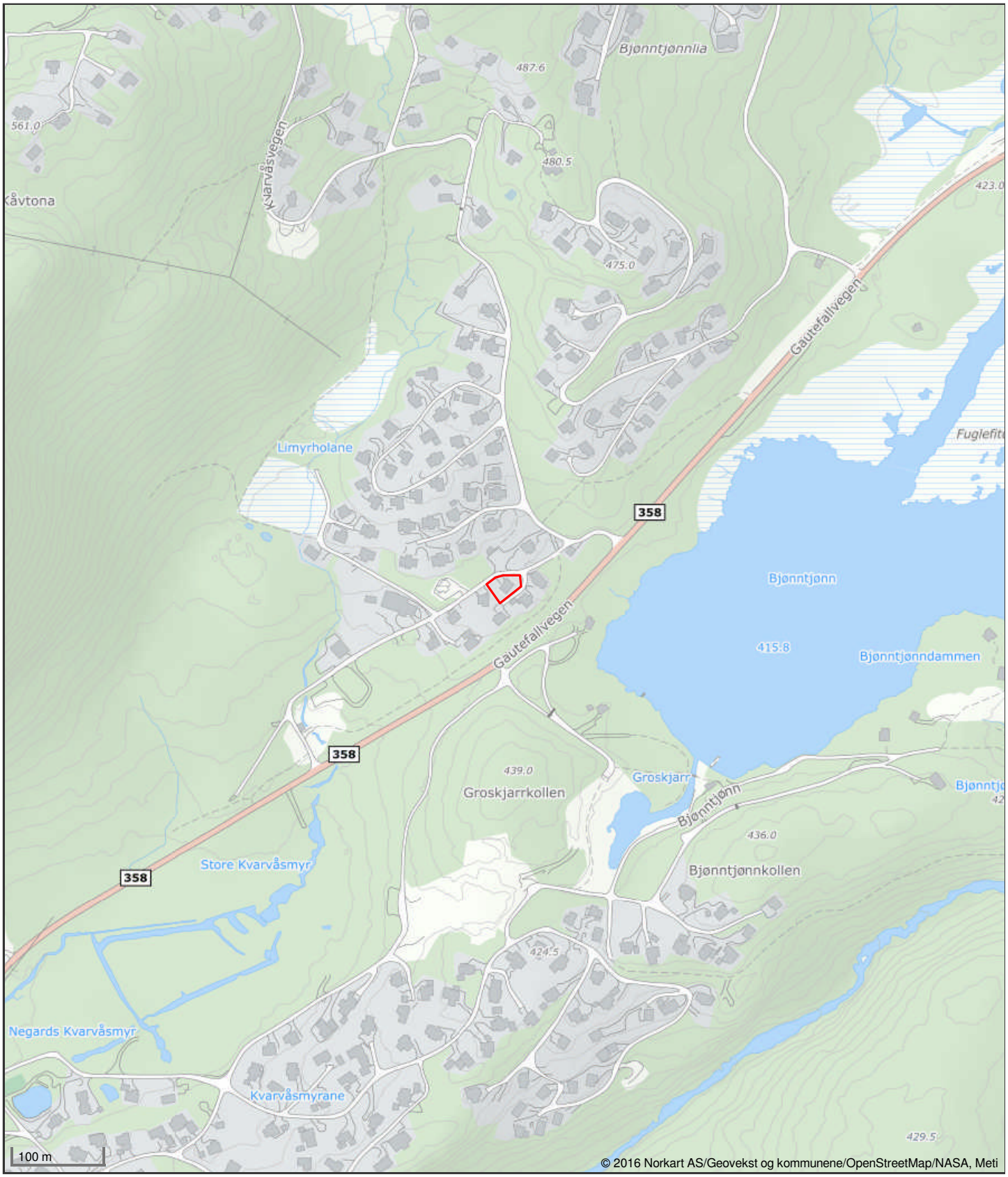
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 12.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 38/377//



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjønntjønn fjellgrend 10, 3855 Treungen
Gnr. 38, Bnr. 377, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
322260150

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Håkon Haugland

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 979 58 996

E-post: hakon.haugland@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.
