PRIVATMEGLEREN

NISSER HYTTEGREND 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

03.02.2026 Ref **ofbxe**

OPPDRAGSGIVER
Gro Amundsen
gamundsen75@gmail.com
+47 408 50 421

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 12.01.2026

NISSER HYTTEGREND 53, 3855 TREUNGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt

GNR 21 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS FJONE

Meglers verdivurdering

3 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 000 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	-	82 m²	83 m²	4 m²
Tomt					1331,8 m²	

Byggeår	2015
Soverom	4
Etasje(r)	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Nisser Hyttegrend 90, 3855 Treungen	03.05.2021	3 050 000	0	3 050 000	2011	105 m²
2	Fjonevegen 1607, 3855 Treungen	08.10.2021	3 300 000	0	3 300 000	2017	102 m²
3	Nisser Hyttegrend 51, 3855 Treungen	21.06.2025	2 600 000	0	2 600 000	2016	60 m²

Velholdt og trivelig hytte fra 2015 med flott beliggenhet i solrike og barnevennlige Nisser Hyttegrend. Her får du en moderne fritidsbolig med tradisjonelt uttrykk, kombinert med et svært attraktivt og familievennlig område med egen lekeplass, gode fellesområder og mange bademuligheter.

Hytta inneholder:
1 etasje: Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/spisestue, kjøkken, vedbod og teknisk rom.
2 etasje: Loftstue, soverom, soverom 2

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

Håkon Haugland
PrivatMegleren Kragerø
hakon.haugland@privatmegleren.no
+47 979 58 996

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nisser hyttegrend 53, 3855 TREUNGEN
NISSEDAL kommune
gnr. 21, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1082 **Referansenummer:** JB7960

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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 2015, delvis i tømmer og delvis i bindingsverk med stående trekledning. Saltak tekket med torv og bygget på støpt betongsåle. Eiendommen fremstår i fin stand, men på grunn av mye snø på befaringsdagen var enkelte områder begrenset inspisert. Det vises til rapportens øvrige punkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Den ene delen av fritidsboligen består av tømmervegger, og den andre med bindingsverk med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen består av saltak.
Det er vinduer med isolerglass fra 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre isolertlass byggeår. Det er også en dør til vedbod og en til teknisk rom på baksiden.
Fritidsboligen har en terrasse i trekonstruksjon på ca. 82m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser, veggene har trepanel og tømmer og innvendige tak har trepanel. I vindfang er det flislagt gulv med varmekabler.
Boligen har isolert stålpipe og ildsted.
Fritidsboligen har malt tretrapp opp til loftet.
Innvendig har fritidsboligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har panel/tømmer og taket har panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er lokalisert i vannskap og den virker.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og står på teknisk rom med inngang fra baksiden.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier opplyser at det er Norgespris på strømmen her.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Isolerte grunnmur elementer. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.
Det er utvendige vann- og avløpsledninger av plast som er tilkoblet fellesanlegg i hyttegrenda.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

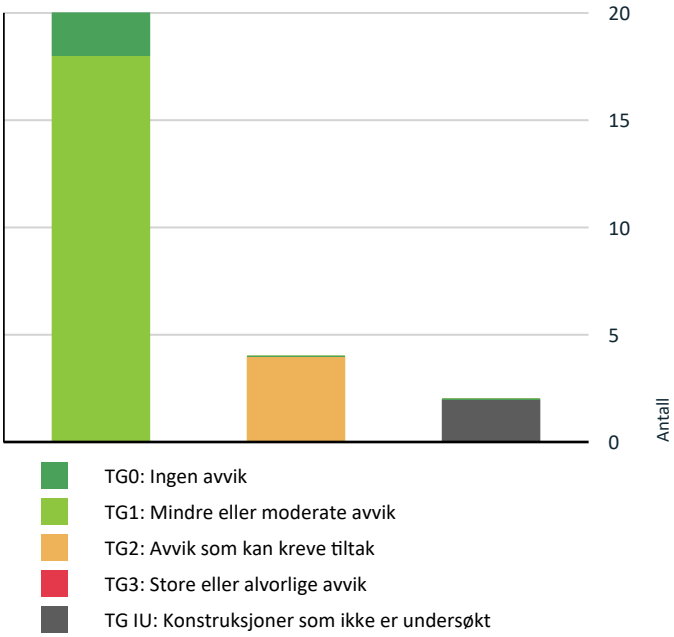
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente tegninger hvor 1. Etasjen stemmer med dagens løsning, men på hemsen er det idag bygget større gulvflate.
Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 13.10.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2015

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taktekkingen er ikke vurdert grunnet store mengder snø på befaringstidspunktet. Forholdet er derfor gitt tilstandsgrad TGIU. Det tas forbehold om ukjente forhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Ikke alle takrenner er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet store mengder snø på taket.



TG 1 Veggkonstruksjon

Den ene delen av fritidsboligen består av tømmervegger, og den andre med bindingsverk med stående bordkledning. Eier opplyser på befaringsdagen at det var noe fuktinntrenging i det ene hjørnet på tømmerveggen etter stormen "Amy" men at det ikke har vært problem siden. Det var noen fuktskjolder på innsiden av veggen men ingen synlige skader utover dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak. Konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon, og innvendig himling går helt opptil takkonstruksjonen. Det har kun vært mulig å foreta visuell inspeksjon, og det er derfor ikke mulig å vurdere isolasjonsforhold, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre isolertlass byggeår. Det er også en dør til vedbod og en til teknisk rom på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Balkongdøren var svært trang og vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje på dør og beslag, samt redusert brukervennlighet og tetthet.





Denne balkongdøren var trang på befaringsdagen.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har en terrasse i trekonstruksjon på ca. 82m2. Store deler var snødekt på befaringsdagen, og hele terrassen er derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke blitt vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser, veggene har trepanel og tømmer og innvendige tak har trepanel. I vindfang er det flislagt gulv med varmekabler. Det er påvist noe fuktskjolder på i hjørnet på tømmervegg, samt noe under vinduet i stua. Det ble målt med fuktmåler her på befaringsdagen uten å påvise unormale forhold. Eier opplyser at det kom inn noe vann under stormen "Amy". Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



Loftsetasje



1. Etasje

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp opp til loftet. Trappen er noe bratt.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og taket har panel.

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

Trepanel/tømmer er benyttet på vegger i våtsoner, herunder ved dusj og servant. Materialet anses som uegnet i våtrom, også ved bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggene bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er målt 1:100 fall fra dørterskel og én meter inn i rommet, noe som gir et godt fall. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel er målt til ca. 20 mm, som er mindre enn anbefalt minimum på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må sørges for at sluket holdes åpent og fungerer som det skal, ellers fungerer våtrommet med dette avviket.

Redusert høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved større vannsøl eller lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Inspeksjon av sluk er noe begrenset da dusjkabinettet sto over på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.





Manglende luftgjennomstrømning fra tilstøtende rom

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hele baderommet er omsluttet av tømmervegger. Det er gjort fuktmålinger med pigg direkte i tømmer enkelte steder rundt våtsoner uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt. Det er også montert vannstopper under kjøkkenvasken. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at selve kjøkkenet er fra byggeår, men at de selv har tatt ut et kjøl/fryseskap og satt inn nytt kjøleskap i 2022 samt montert ny avtrekksvifte i 2023.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser at denne er ny i 2023.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og står på teknisk rom med inngang fra baksiden.

Rommet har eget sluk til avrenning fra tank.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Eier opplyser at det er Norgespris på strømmen her.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser og viser til at det ble montert elbil lader, og det foreligger samsvarserklæring på dette. Det foreligger også en samsvarserklæring fra resterende anlegg fra byggeår, men denne er ikke signert av noen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmur elementer. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utvendige vann- og avløpsledninger av plast som er tilkoblet fellesanlegg i hyttegrenda. Dette dekkes av faktura som omhandler vann- og avløp, snøbrøyting samt vedlikehold av vei og fellesarealer.

Tilstandsrapport

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

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.

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

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

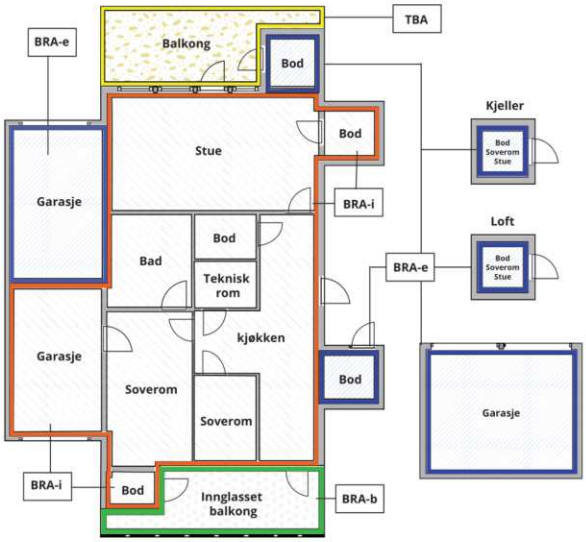
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	50	5		55	82	4	59
Loft	24			24			24
SUM	**74**	**5**			**82**	**4**	**83**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/spisestue, kjøkken	Vedbod, teknisk rom	
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger hvor 1. Etasjen stemmer med dagens løsning, men på hemsen er det idag bygget større gulvflate.
Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune - Kviteseid kommune den 13.10.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Fritidsbolig

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Per Sannerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	21	94		0	1331.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nisser hyttegrend 53

Hjemmelshaver

Amundsen Gro, Sannerud Per, Amundsen-Sannerud Torill Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert i Nisser Hyttegrend med flott utsikt over Nisservannet. Det er ca. 20 minutters kjøretur til Treungen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Vann via fellesanlegg i hyttegrenda.

Tilknytning avløp

Avløp via fellesanlegg i hyttegrenda.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JB7960

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Amundsen	Per Sannerud

Selger 3 navn
Torill Amundsen-Sannerud

Gateadresse
Nisser hyttegrend 53

Poststed	Postnr
TREUNGEN	3855

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0819283

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 322260004

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten lekasje fasade sør. Utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee. Austad elektro as, samsvarserklæring foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260004

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Amundsen	be17e5db98b29db18cfdc88a3e08983de5680a12	22.01.2026 13:44:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Sannerud	7c948a2c89599b1d48857574e67c3720733b8809	22.01.2026 13:35:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Amundsen Sannerud	97e8dbfe8550c5b40eba0b5c0bc9632ec04f19ac	22.01.2026 13:14:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260004

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

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

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

Energiattest



Adresse **Nisser hyttegrend 53, 3855 TREUNGEN**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255263**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300447789**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **94**
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 **2015**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **155,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 499 kWh**

Nisser hyttegrend 53

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	14 min
Spar Treungen	15 min

AVSTAND TIL BYER

Tvedestrand	1 t 23 min
Kragerø	1 t 26 min
Arendal	1 t 33 min
Porsgrunn	1 t 34 min
Skien	1 t 38 min
Oslo	3 t 16 min

AKTIVITETER

Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min
Stasjonsområdet aktivitetsområde	14 min
Treungen sentralidrettsanlegg	14 min
Tveit barne- og ungdomsskole	16 min
Nissedal Fleirbrukshus	16 min
Niser Hyttegrend og camping	15 min

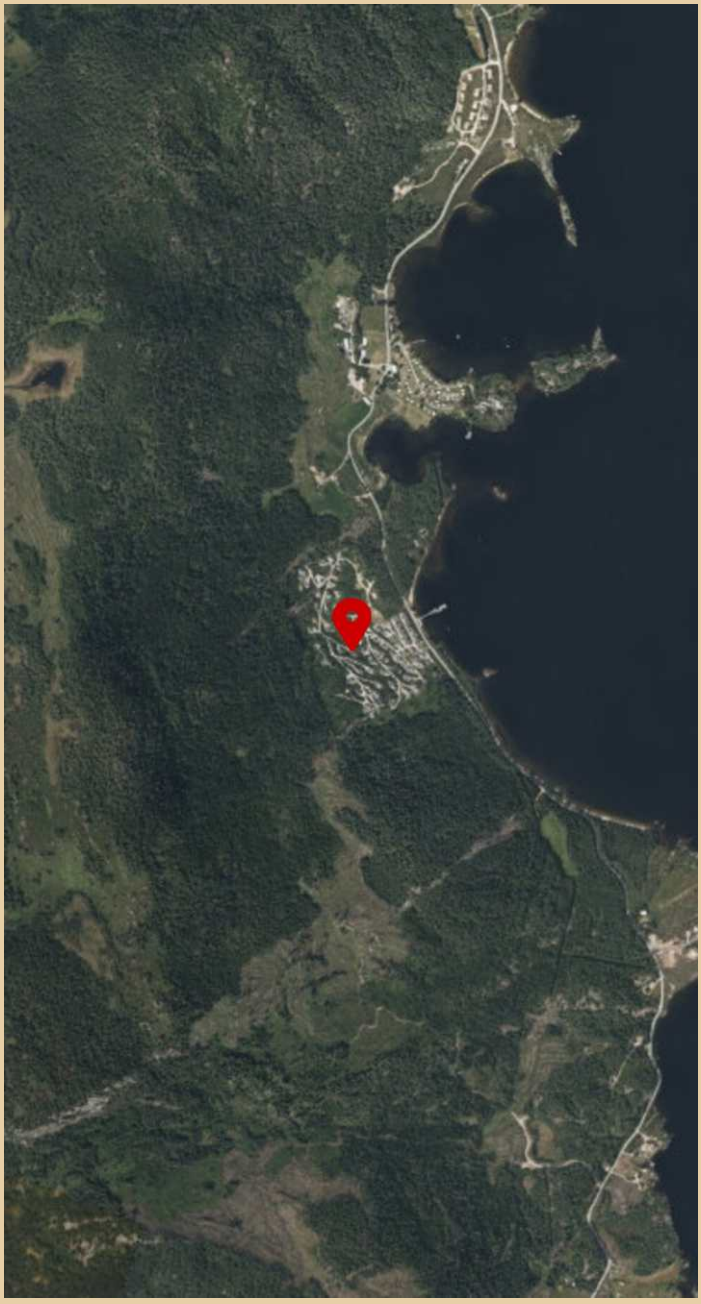
SPORT

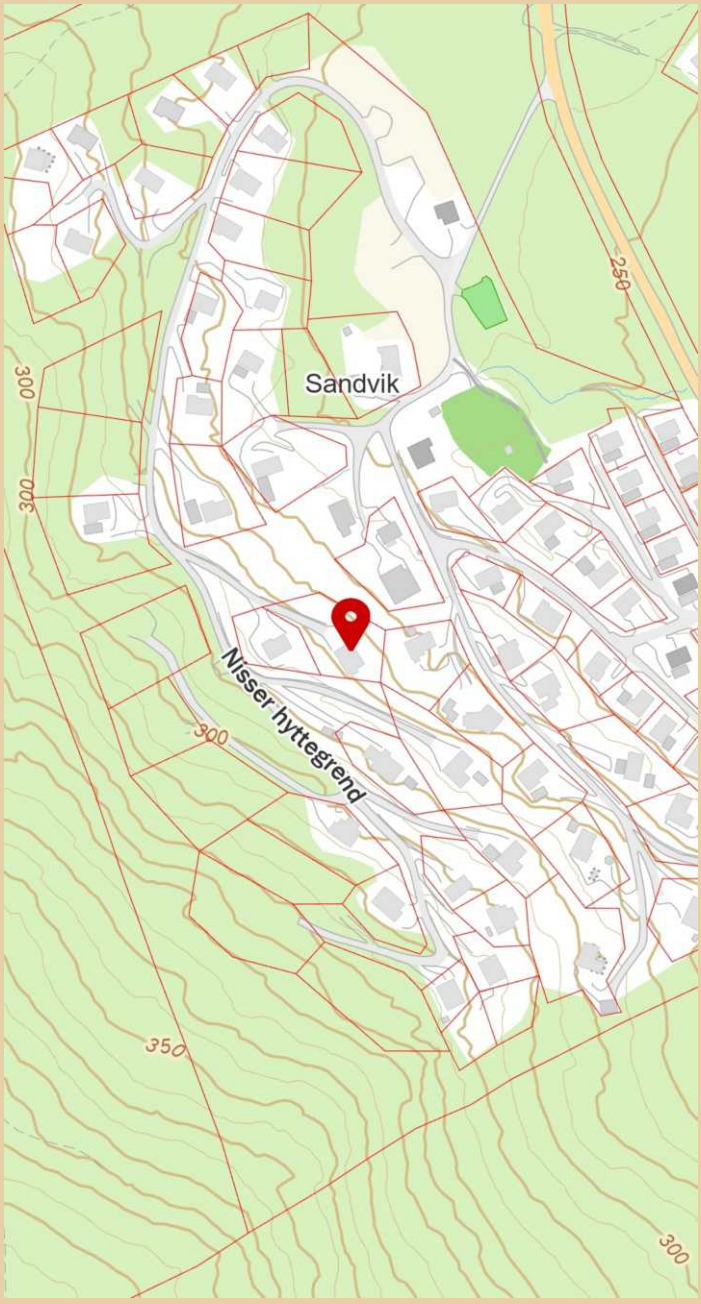
Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjonevegen kryss Linje 131	14 min 16.7 km
Treungen IL Linje 131	14 min 17.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 51 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

Nisser hyttegrend 53

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	14 min
Spar Treungen	15 min

AVSTAND TIL BYER

Tvedestrand	1 t 23 min
Kragerø	1 t 26 min
Arendal	1 t 33 min
Porsgrunn	1 t 34 min
Skien	1 t 38 min
Oslo	3 t 16 min

AKTIVITETER

Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min
Stasjonsområdet aktivitetsområde	14 min
Treungen sentralidrettsanlegg	14 min
Tveit barne- og ungdomsskole	16 min
Nissedal Fleirbrukshus	16 min
Niser Hyttegrend og camping	15 min

SPORT

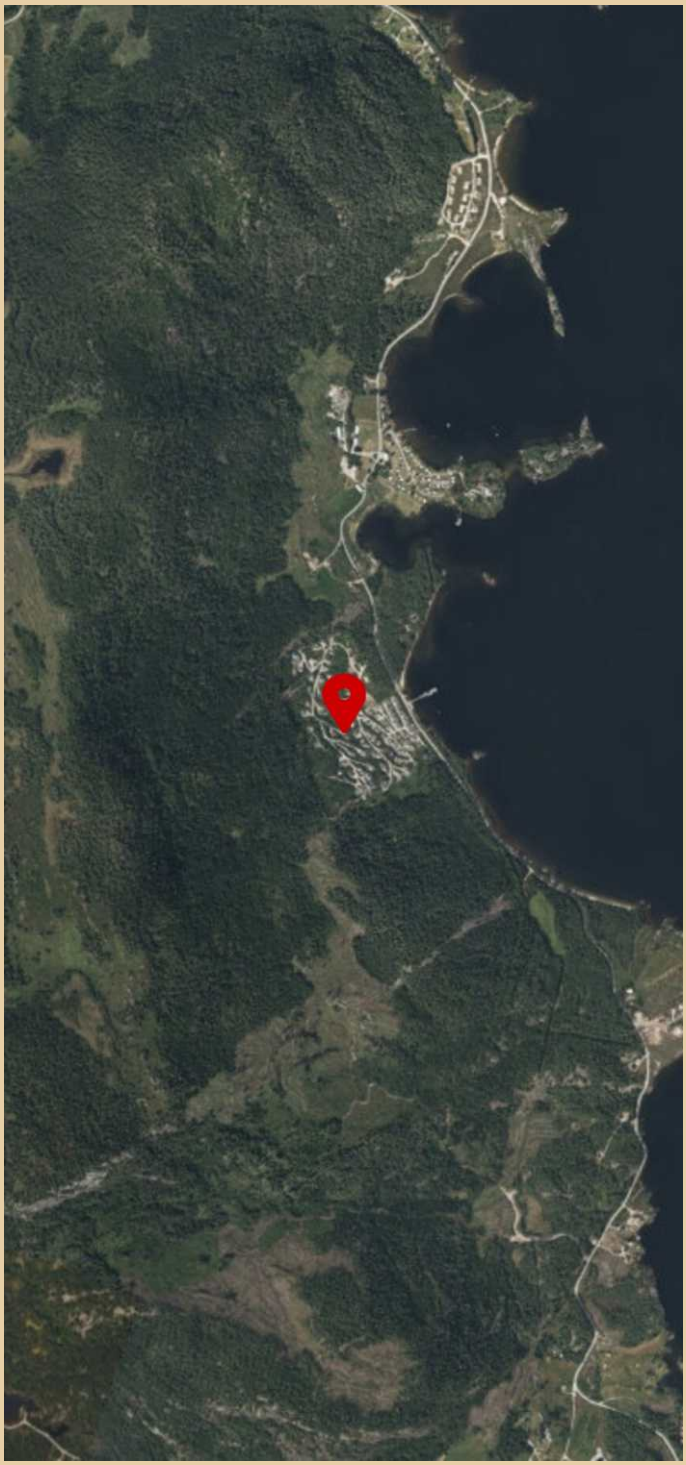
Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min

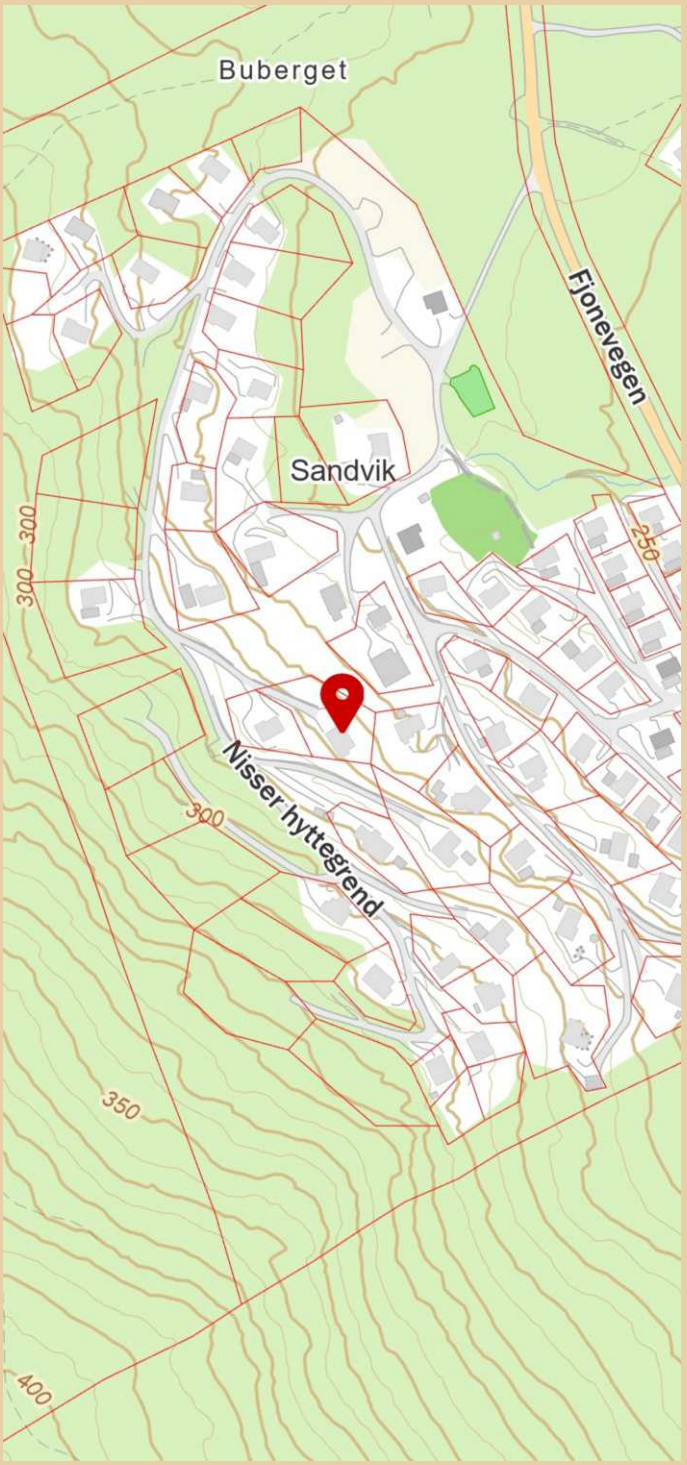
OFFENTLIG TRANSPORT

Fjonevegen kryss Linje 131	14 min 16.7 km
Treungen IL Linje 131	14 min 17.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 51 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

Nisser hyttegrend 53

AVSTAND TIL BYER

Tvedestrand	1 t 23 min
Kragerø	1 t 26 min
Arendal	1 t 33 min
Porsgrunn	1 t 34 min
Skien	1 t 38 min
Oslo	3 t 16 min

AKTIVITETER

Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min
Stasjonsområdet aktivitetsområde	14 min
Treungen sentralidrettsanlegg	14 min
Tveit barne- og ungdomsskole	16 min
Nissedal Fleirbrukshus	16 min
Niser Hyttegrend og camping	15 min

SPORT

Fjone balløkke	5 min
Fjone skole balløkke	7 min

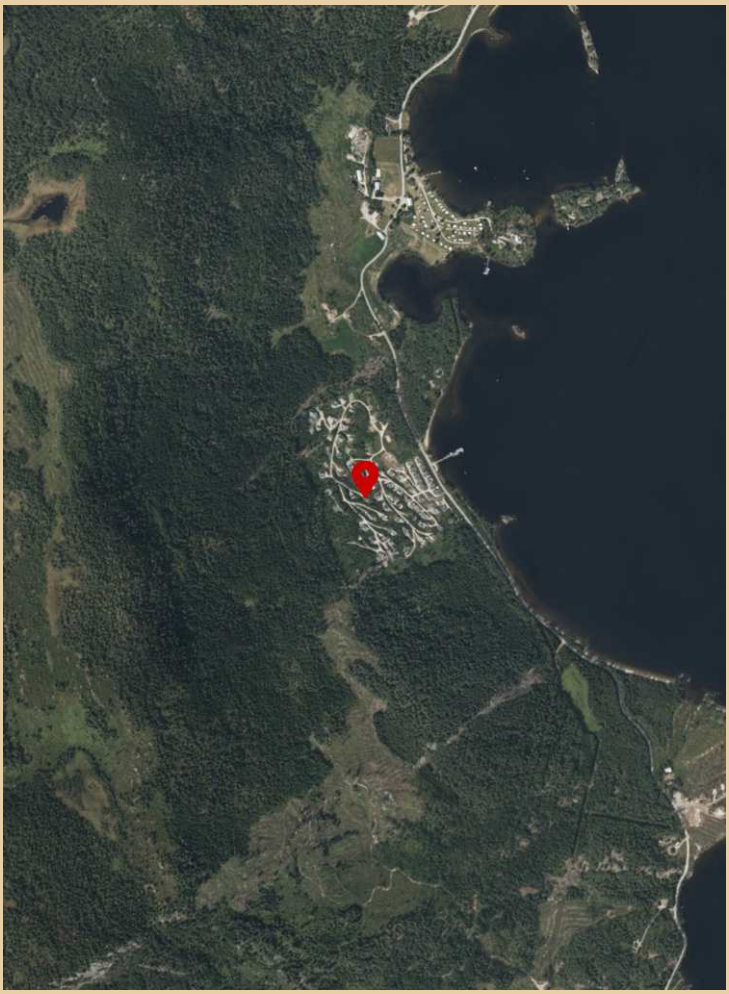
DAGLIGVARE

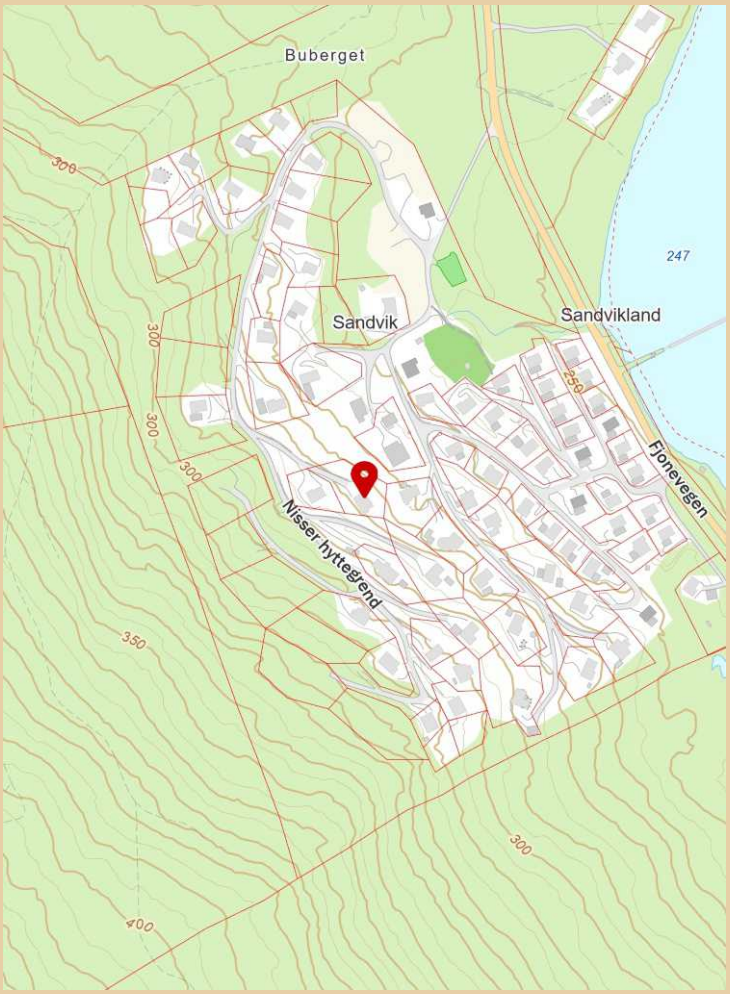
Coop Prix Treungen	14 min
Spar Treungen	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjonevegen kryss Linje 131	14 min 16.7 km
Treungen IL Linje 131	14 min 17.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 51 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





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

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Smarte hytter AS
Postboks 49
3883 TREUNGEN

Delegert sak nr. 435/15

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2014/84-7	Birger Heimdal, tlf.:,35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	21/94	13.10.2015

N - 21/94 - Nisser hyttegrend 53 - Søkand om ferdigattest - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar					
Gnr 21	Bnr 94	Fnr	Snr	Eigedom/adresse Nisser hyttegrend 53, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune	
Tiltakshavar Smarte hytter og mobilhytta AS				Adresse Postboks 49	Poststad 3883 TREUNGEN
Ansvarleg søkar Smarte hytter og mobilhytta AS				Adresse Postboks 49	Poststad 3883 TREUNGEN
Type søknad Søknad om ferdigattest					Søknaden mottatt 13.10.2015

Delegert vedtak
Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 21 bnr. 94 (tomt 32) Nisser hyttegrend 53, 3855 TREUNGEN. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

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

Fakta
Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 211/14.

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

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

samsvarserklæringar 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. Dokumentasjonen viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

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

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

Underskrift

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Vedlegg
Ferdigattest

Eining for teknisk drift Nissedal

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Ferdigattest

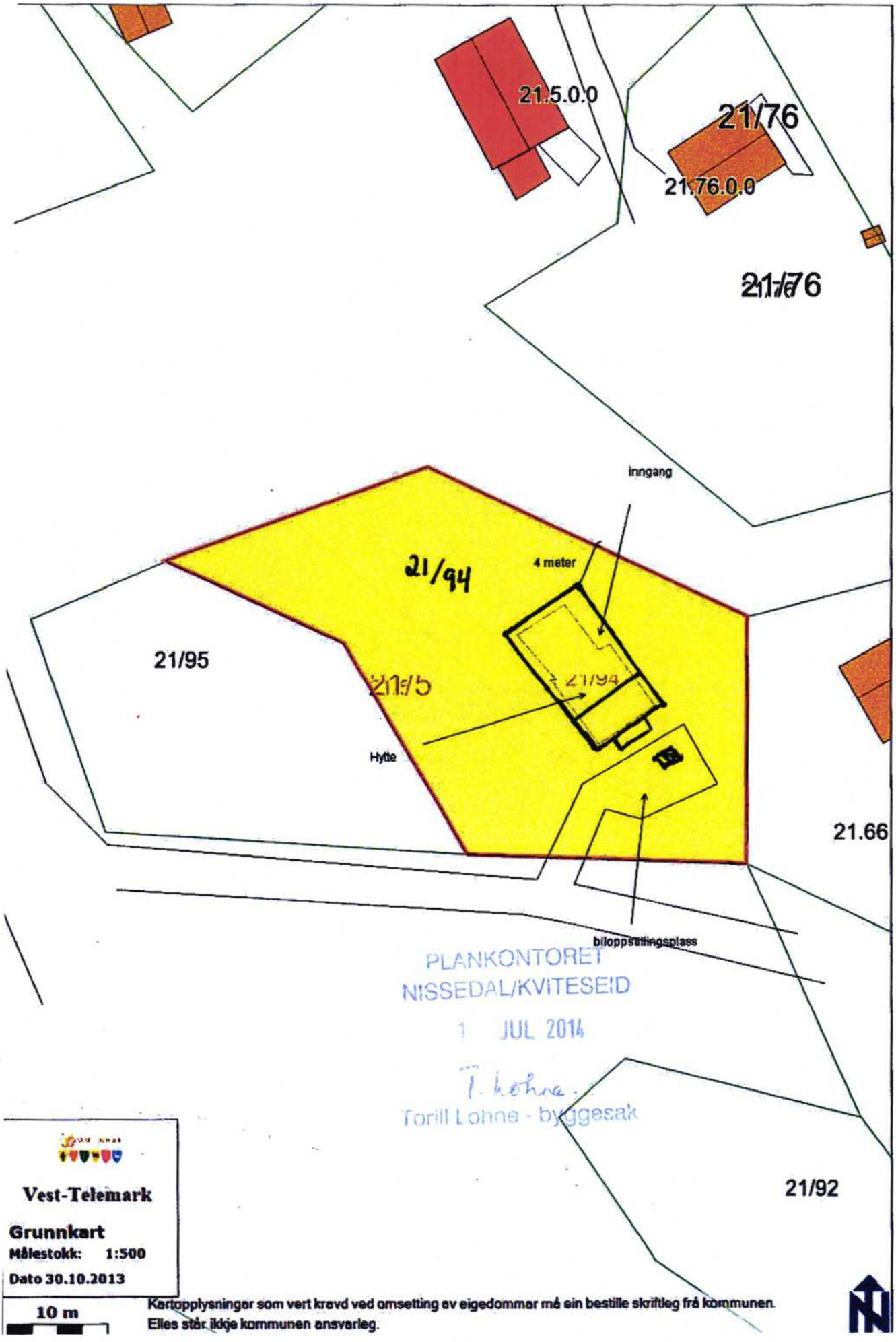
Etter plan- og bygningslova av 27. juni 2008 § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1

Eigedomsopplysningar				
Gnr 21	Bnr 94	Fnr	Snr	Kommune Nissedal kommune
Eigedom/adresse Nisser hyttegrend 53, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar Smarte hytter og mobilhytta AS	Adresse Postboks 49	Poststad 3883 TREUNGEN	
Ansvarleg søkar Smarte hytter og mobilhytta AS	Adresse Postboks 49	Poststad 3883 TREUNGEN	
Byggeløyve gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtak dato 1.7.2014	Utvalssaksnr. 211/14
Ferdigattest gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtak dato 13.10.2015	Utvalssaksnr. 435/15

Underskrift:		
Stad Treungen	Dato 13.10.2015	Vår ref. 2014/84-7
Stempel/underskrift Birger Heimdal Byggesaksbehandlar		

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



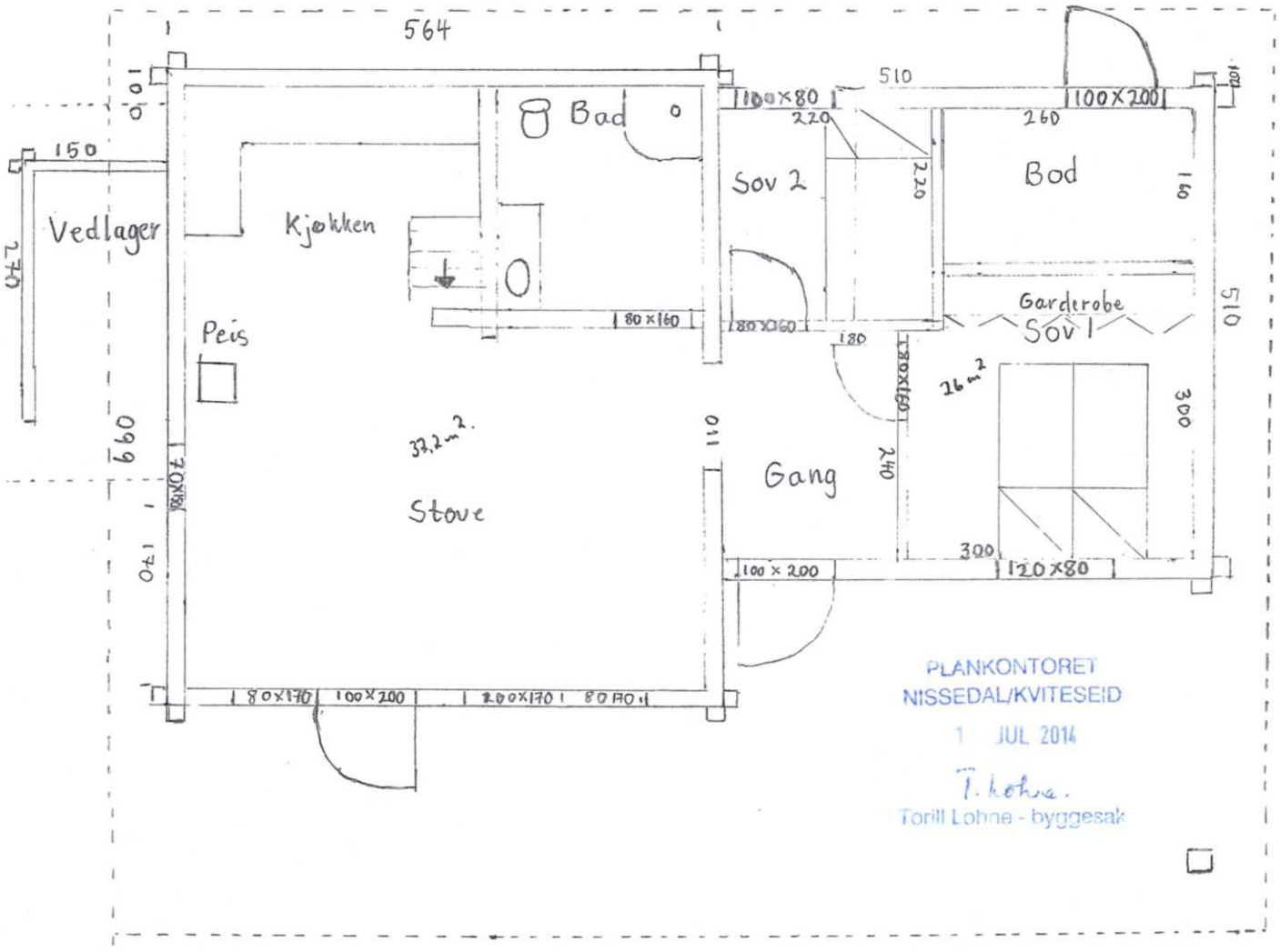
PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne
Torill Lohne - byggesak

Vest-Telemark

Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 30.10.2013

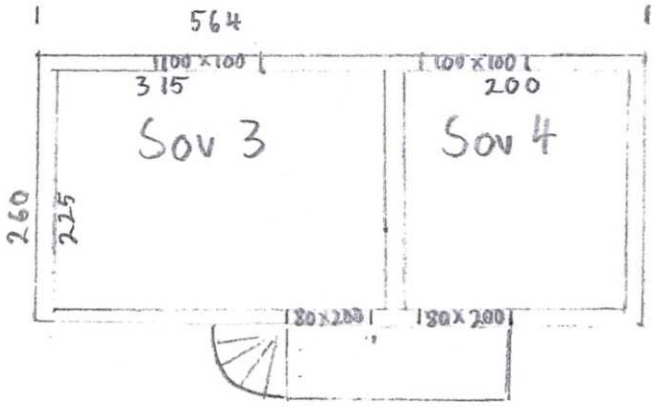
10 m

Kartopplysningar som vert krevd ved omsetting av eigedommar må ein bestille skriftleg frå kommunen. Elles står ikkje kommunen ansvarleg.


564
510
Bad
Sov 2
Bod
Vedlager
Kjøkken
Peis
Garderobe
Sov 1
Gang
Stove
37,2 m²
26 m²
PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

1:50

Hems



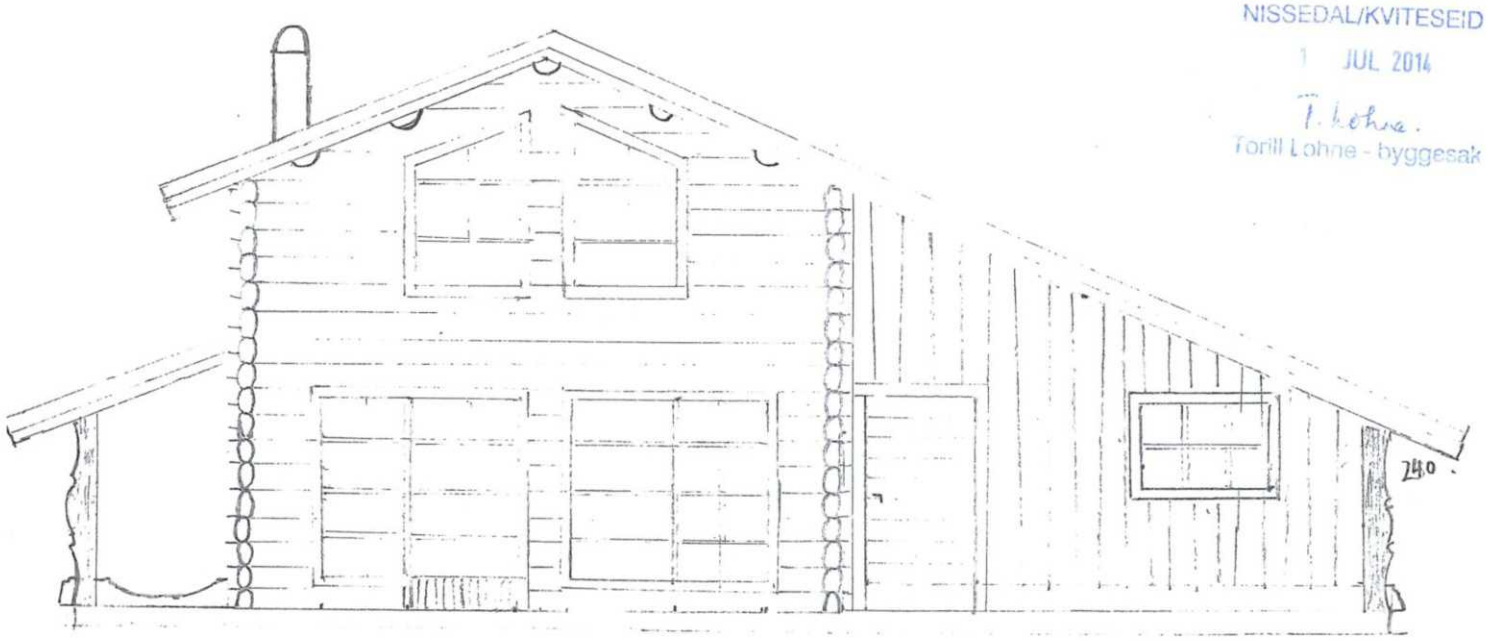
14,7 m².

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

1:50

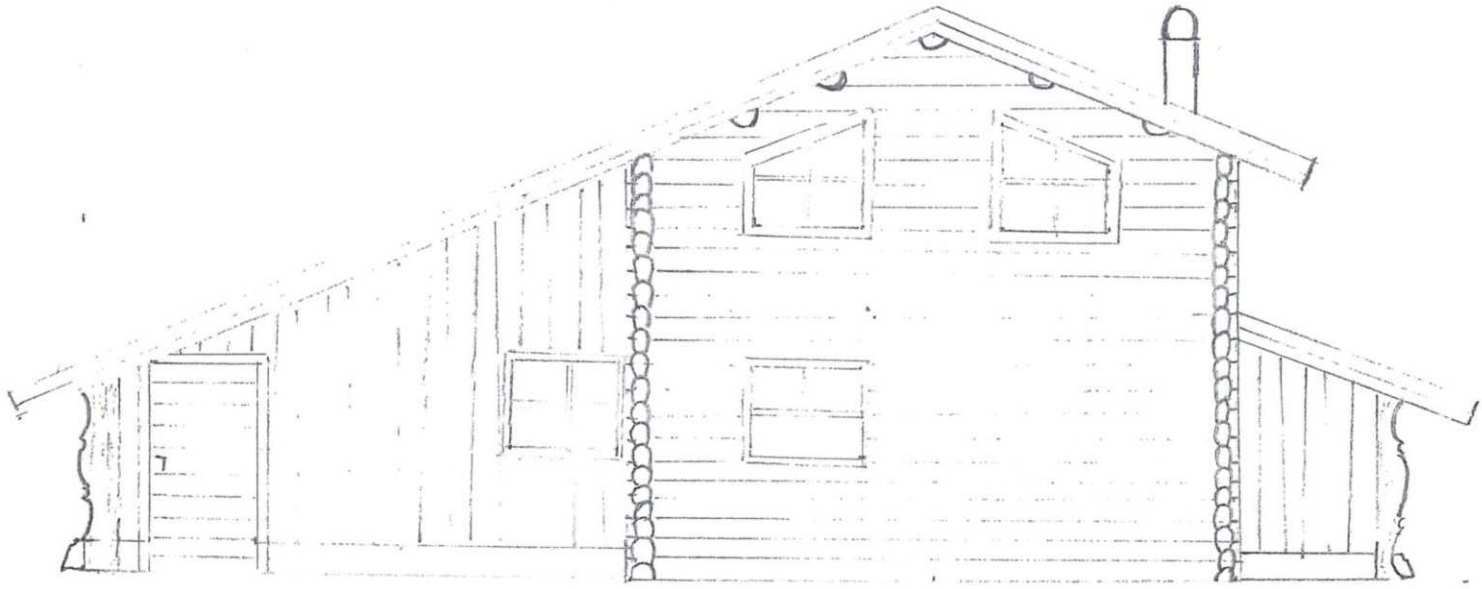
Fasade aust

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak



1:50

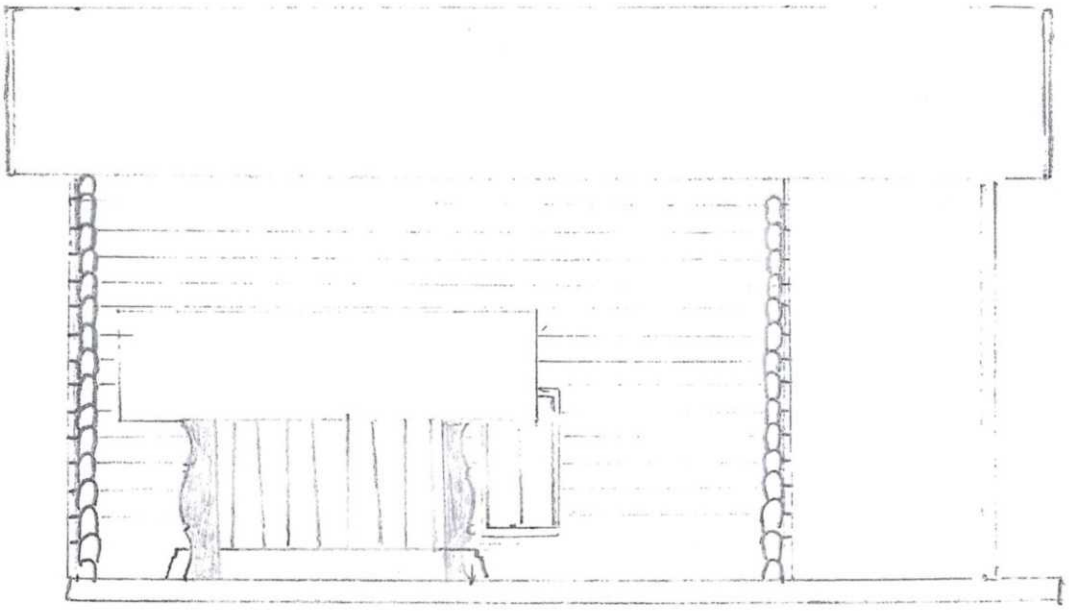
Fasade vest



PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

1:50

Fasade sør

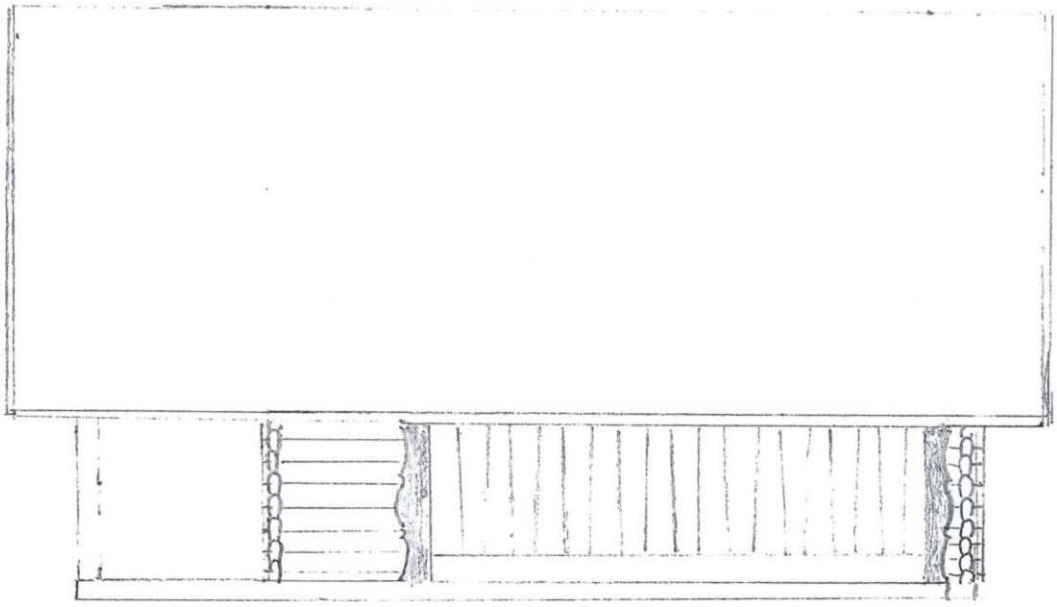


PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

1:50

Fasade nord

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak



1:50

Gjennomføringsplan

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Nissedal	21	94	Fjonevegen, Nisser Hyttegrend., 3855 TREUNGEN	25	14.01.2014	Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Mur og tømrerarbeider	Prosjektere alle mur og tømrerarbeider.	1	994609106 SMARTE HYTTER OG MOBILHYTTA AS		14.01 2014			X
Rørleggerarbeider.	Prosjektere rørleggerinstallasjonen.	1	890607152 PEDERSEN RØR		03.01 2014			X

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Mur og tømrerarbeider	Utføre alle mur og tømrerarbeider.	1	994609106 SMARTE HYTTER OG MOBILHYTTA AS				X	

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

Gjennomføringsplan

Rørleggerarbeider	Utføre alle rørleggerarbeider.	1	890607152 PEDERSEN RØR	×

PLANKONTORET
NISSEDAL/KVITESEID
1 JUL 2014
T. Lohne.
Torill Lohne - byggesak

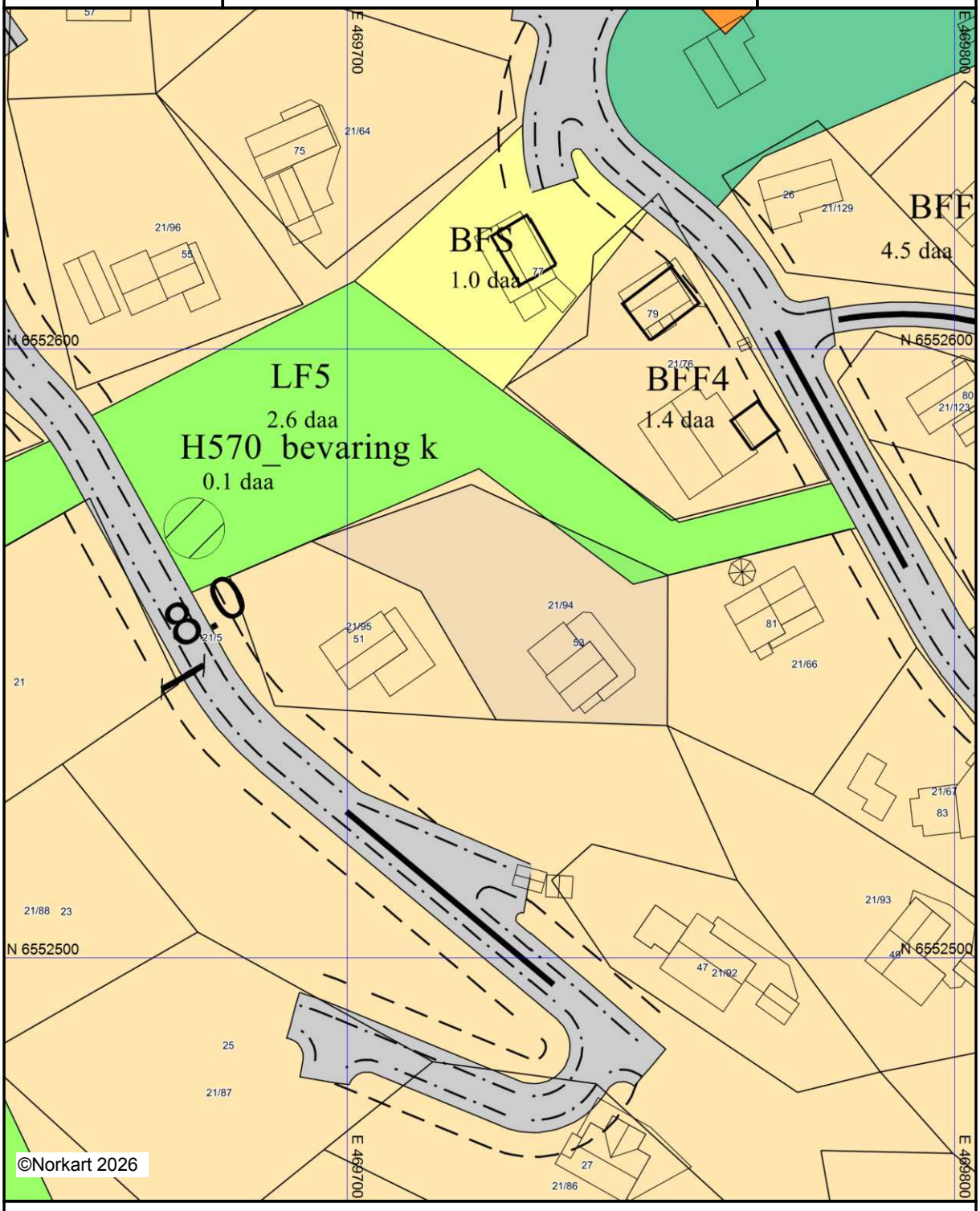
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/94
Adresse: Nisser hyttegrend 53
Utskriftsdato: 13.01.2026
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



REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR SANDVIK, GNR 21, BNR 5 M/FL NISSEDAL KOMMUNE

Godkjent av Nissedal kommunestyre 20.05.2010, k-styresak 043/10.
Mindre endring godkjent av formannskapet 26.06.2014, f.sak 93/14.
Mindre endring godkjent av formannskapet 28.01.2016, f.sak 7/16.
Mindre endring godkjent som delegert vedtak 16.11.2022, dip.sak 632/22.

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	• Fritidsbebyggelse frittliggende 74,7 daa.
	• Bolig 1,0 daa.
	• Campingplass 22,4 daa.
	• Uteopphold 4,4 daa.
	• Renovasjonsanlegg 0,5 daa.
	• Vann- og avløpsanlegg 0,4 daa
Pbl § 12-5.2 Samferdsel	• Kjøreveg 3,5 daa.
	• Annen veggrunn 5,2 daa.
	• Veg 12,3 daa..
	• Parkering 2,8 daa.
Pbl § 12-5.5 LNFR	• Skogbruk 5,5 daa.
	• Friluftsformål 59,9 daa.
Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	• Friluftsområde i sjø og vassdrag 4,9 daa.
	• Småbåtanlegg i sjø og vassdrag 2,6 daa.
Pbl § 12-6 Hensynssoner	• Sikringssone frisikt.
	• Faresone, høyspenningsanlegg
	• Sone med angitte særlige hensyn, bevaring av kulturmiljø.
	Totalt areal som reguleres er 200,2 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet og hyttebygging på eiendommen Gnr 21, Bnr 5 m/fl.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet.
2) Det skal legges vekt på en enhetlig utforming av bebyggelsen. Kommunen skal se til at bygningen og konstruksjonens form, utforming, materiale og farger harmonerer med de omkringliggende omgivelser.
3) Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
4) Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksiterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.
5) All transport i området skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i terrenget.
6) Det skal være to biloppstillingsplasser for hver hytte.
7) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.

8) Alle hytteeiere har gjerdeplikt for å holde husdyr(bufe) borte fra egen tomt.
9) Det er ikke tillatt med flaggstang
10) Det er ikke tillatt å sette opp gatelys / veglys.
11) Strøm og kabler legges i bakken.
12) Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet (jf.3.8.2) skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.
13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig skal avkjørsler fra fylkesveg 354 være etablert og godkjent av Statens vegvesen, veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet. Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
2) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
3) Det må være gitt ferdigattest for infrastruktur før det gis ferdigattest for hytter.
4) Uteoppholdsareal skal etableres og stå ferdig til bruk når første felt av mobile husvogner er ferdig utbygd.
5) Før iverksetting av hyttebygging og anleggelse av campingplass skal det foretas en arkeologisk utgravning av det berørte automatisk freda kulturminne (kullgrop id 127591) i planområdet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

2.3 Dokumentasjonskrav

1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse-frittliggende

1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 – FF6, 42 nye tomter og 2 eksisterende tomter. Totalt areal = 74,7 daa.
2) For hytter på FF1, FF2, FF6, tomt nr 17 og 18 på FF3, tomt nr 19 på FF4 og tomt nr 37 på FF5 er tillatt bruksareal BRA=200 m2 i henhold til TEKN § 3-5. For de resterende områdene/tomtene er tillatt BRA = 150 m2.

3) På FF1 og FF2 kan tomten bebygges med 2 bruksenheter. Alle tomter kan bebygges med inntil 3 bygg, inklusive frittstående garasje, bod eller anneks.
4) Garasje og anneks kan ha en maks størrelse på BRA=50 m2.
Boder skal ikke ha større bebygd areal enn 15 m2, med mønehøyde inntil 3,0 meter. Boder skal være uisolert og plasseres i nær tilknytning til hytta og høyst 3,0 meter fra planlagte hytter.
Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.
5) Hyttene er stukket i terrenget og pålepunktene er vist på plankartet. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle i terrenget. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassninger.
6) Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.
7) Hyttene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Solcellepanel og tegl med solceller kan inngå som taktekkingsmateriale. Byggets vegger kan også påmonteres solcellepanel. Solcellematerialet skal være av ikke-reflekterende type. Montert solcellepanel skal følge byggets form, og ikke danne utstikkende elementer. Det er ikke tillatt med frittstående solcelleanlegg.
8) Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50 %) er inntil 4,0 meter og tillatt mønehøydehøyde inntil 7,0 meter. Hytte med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 5,0 m. Høyden måles i henhold til teknisk forskrift § 4-2.
9) Hyttene kan bygges med saltak eller pulttak, og takvinkel mellom 2-34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
10) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hytten.
11) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
12) Byggegrense til senterlinje fv. 354 er 15,0 meter. Byggegrense til veier på område er 8,0 meter for fritidsboliger.
13) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan – og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
14) For hytter på tomtene 48-52 og 55-59 gjelder følgende avgrensinger: Maks BRA=90 m2, maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
15) For hytte på tomt 53 og 54 gjelder følgende avgrensinger: Maks BRA=90 m2, maks mønehøyde 4,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m.
16) Tomtene 20-26 og 44-45 kan deles. Etter deling kan hver tomt ha inntil to bygg med et samla maks BRA 110 m2, ellers bestemmelser som for resten av feltet.

3.2 Bolig

1) Reguleringsområde omfatter eksiterende bolig på området. Areal = 1 daa.
2) Tillatt grad av utnyttelse BYA= 25 %.
3) Takvinkel 22-34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
4) Til boligtomten kan det oppføres garasje med grunnflate inntil BYA 50 m2.

3.3 Bebyggelse næringsområde – campingplass

1) Område for næringsområde skal benyttes til utleie av tomter for mobile hytter. Areal totalt 22,4 daa. Området er delt inn i fem deler C1-C5. Antall enheter er C1-11, C2-11, C3-6, C4-6, C5-10. Totalt 44 enheter.

2) Der plassen tillater det kan det settes opp to bygg og i tillegg terrasse. Isolert anneks skal byggemeldes samtidig med hovedbygg for å godkjennes som oppholdsrom, med mindre total bygningsmasse pr tomt tilfredsstiller teknisk forskrifts krav til utførelse.
   Tillatt bruksareal pr. tomt er BRA = 70m2. Platting og oppstillingsplass for bil er ikke med i bebygd areal. Mønehøyde inntil 4,5 meter.
4) Mobile enheter bygges i en mest mulig ensartet stil med saltak og takvinkel mellom 22 – 34 grader. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
5) Boder skal ikke ha større bebygd areal enn 15 m2, med mønehøyde inntil 3,0 meter, målt fra gjennomsnitt terreng. Boder skal være uisolert og plasseres i nær tilknytning til hytta og høyst 3,0 meter fra planlagte hytter.
6) All bebyggelse skal ha trekledning som males i farger som harmonerer med omgivelsene, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
7) Terrassen skal ikke ha større bebygd areal enn 25 m2, og maks høgde på synlig treverk mellom terrasse og terreng er 0,8 meter.
8) Partytelt/paviljong skal ikke ha permanent konstruksjon.
9) Minste avstand til veg gjennom området er 2,0 meter.
10) Innenfor område for næringsområde - campingplass må det bare utføres tiltak som tilfredsstiller brannkrav i henhold til Plan og bygningsloven.
11) Det skal settes opp gjerde, med minimum høgde 1,0 meter, mellom fv. 354 og mobile hytter på området for å opprettholde trafikksikkerheten i krysningspunktet over fylkesvegen. Gjerdet skal ikke være til hinder for frisikt til fv.354.

3.4 Vann- og avløpsanlegg

Det er avsatt område for renseanlegg avløp og for sentralt vannbehandlingsanlegg.
Areal 0,4 daa.

3.5 Renovasjon

Det er avsatt ett område for plassering av avfallsbod til bebyggelsen og VA-anlegg.
Areal 0,5 daa.

3.6 Uteopphold

1) Det er avsatt område til lekeplass for barn. Areal 4,4 daa.
2) Lekestativ, ballplass etc. kan etableres innenfor lekearealet.
3) Det er tillatt å anlegge VA-anlegg i området.

3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

1) Området omfatter kjørevei og annen veggrunn, fv 354, adkomstveier og parkering til områdene for næringsvirksomhet, camping og fritidsbebyggelse. Totalt areal = 23,8 daa.
2) Frisiktsoner på 6x120 meter i begge retninger er inntegnet på planen. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
3) Veiene til områdene for fritidsbebyggelse bygges med bredde 4,0 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8,0 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. III.
   Veiene til næringsvirksomhet, campingplass, bygges med bredde 4,0 meter.
4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig

vegetasjon.

3.8 LNFR – områder friluftsformål

1) Det er avsatt områder på til sammen 59,9 daa til friluftsformål.
2) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
3) Det er tillatt å anlegge VA-anlegg i området.
4) Ved etablering av grillplasser ol i områder avsatt til friluftsformål skal det være tilgjengelig avfallsbokser.
5) Naturlig vegetasjon mot Fylkesvegen og strandsonen skal i størst mulig grad bevares.
6) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

3.9 LNFR - områder skogbruk

Arealet omfatter et område på 5,5 daa.
Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde

1) Område innbefatter et område av Nisser Areal 4,9 daa.
2) Området kan tilrettelegges med badeaktiviteter og annet til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsloven. Før tiltak settes i gang, skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.11 Småbåtanlegg

Innenfor området kan det anlegges bryggeanlegg og brygger for utleie. Areal 2,6 daa.

3.12 Hensynssoner

1) Sikringssone

Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.

2) Faresone

Høyspenningsanlegg mellom fv og Nisser er regulert som faresone.

3) Sone med angitte særlig hensyn

Innenfor hensynssone med bevaring kulturmiljø ligger det ei kullgrop (id 127592) som er avmerka på plankartet. Kullgropa er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8.
Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

Nissedal kommune

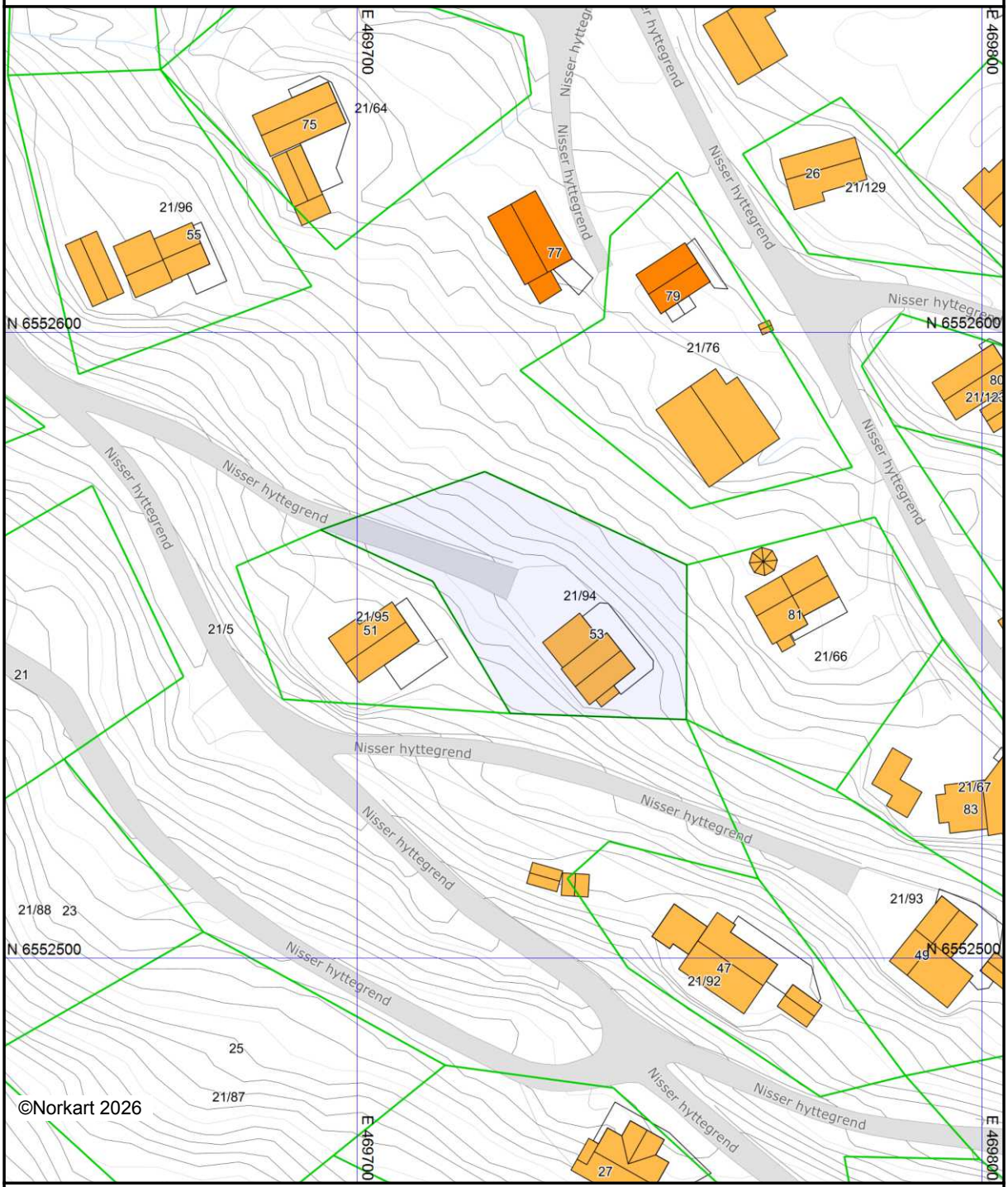
Grunnkart

Eiendom: 21/94
Adresse: Nisser hyttegrend 53
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

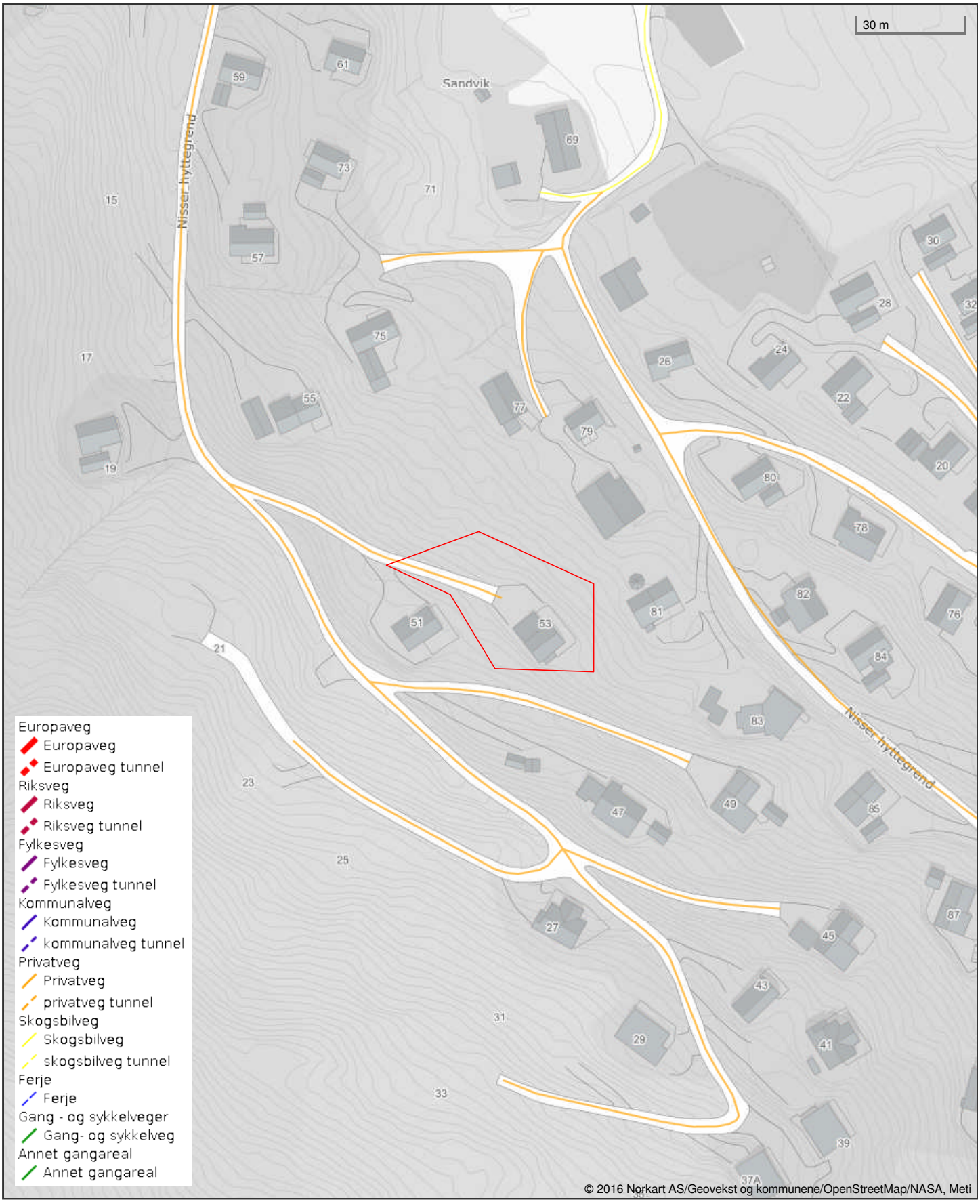
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 13.01.2026

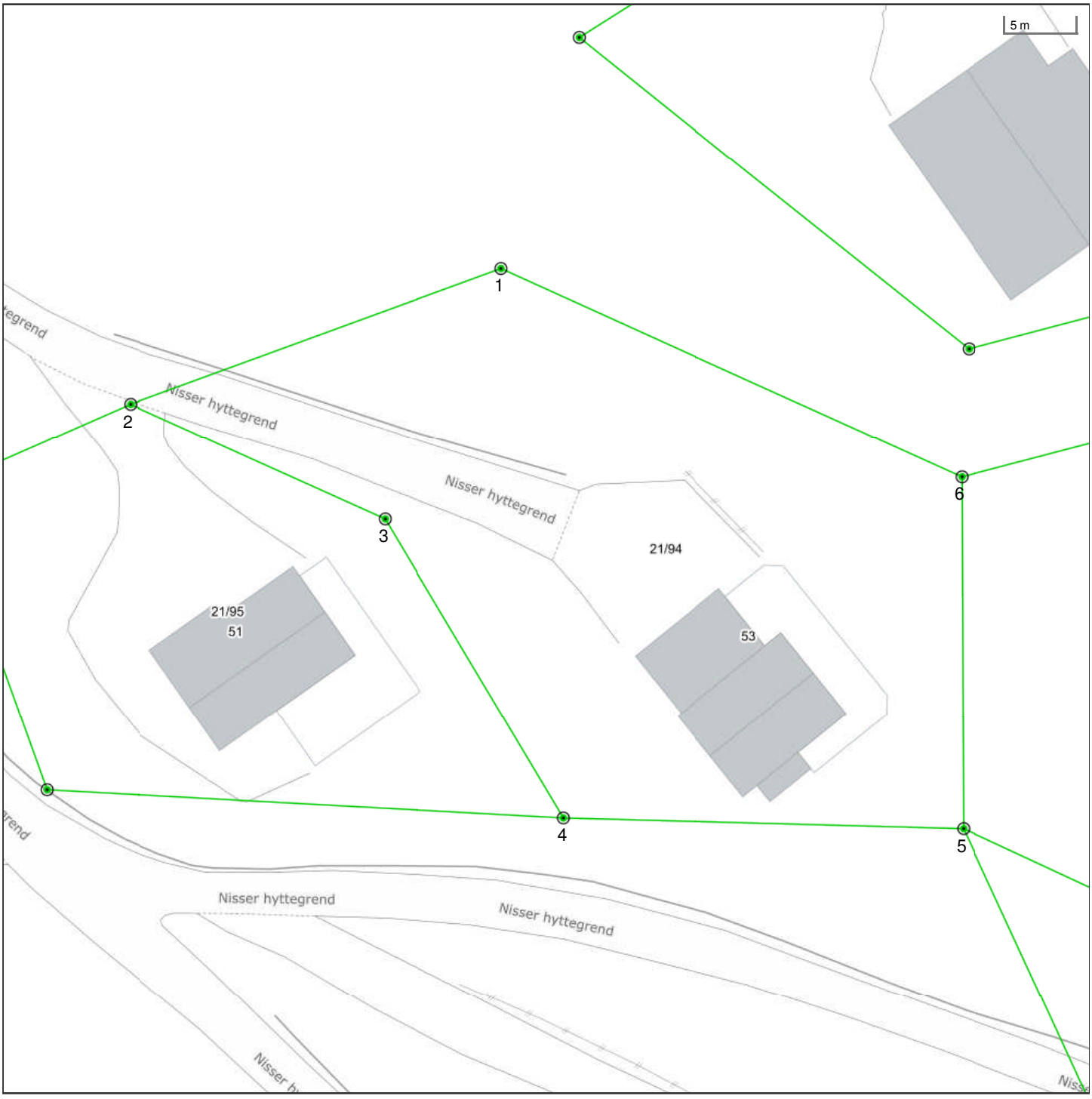
Vegstatuskart for eiendom 4030 - 21/94//



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: 13.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 21/94//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

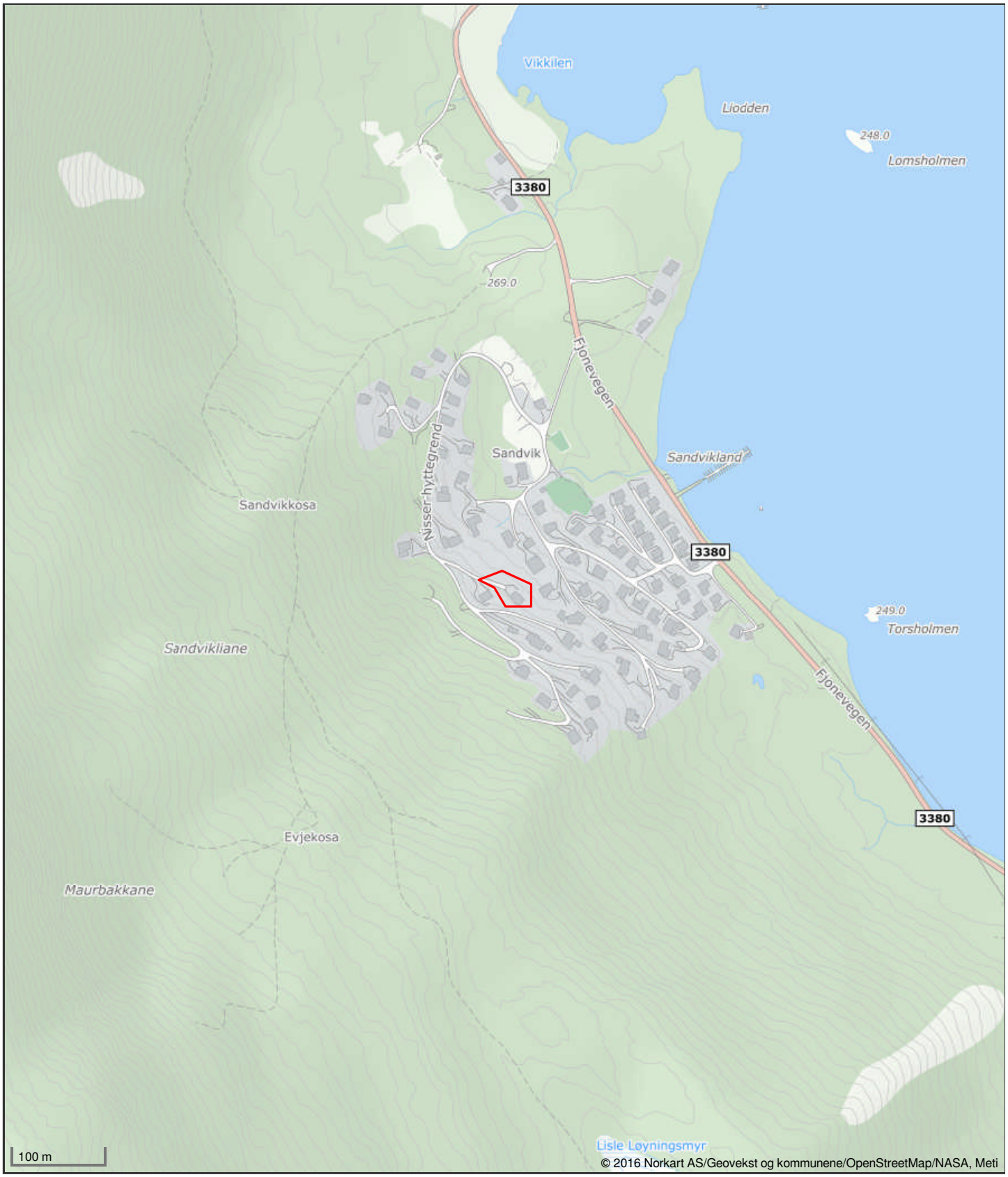
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 331,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6552555,65	**Øst**	469734,46	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6552577,73	469720,45	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,63	
2	6552568,41	469694,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,89	
3	6552560,19	469712,12	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,75	
4	6552539,08	469724,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,49	
5	6552538,11	469752,73	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,21	
6	6552562,82	469752,81	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,71	

Utskriftsdato: 14.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 21/94//



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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nissedal kommune: Grunneiendom 4030-21/94

Norkart
Utskriftsdato: 13.01.2026 22:37

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	Sandvik tomt 32	Beregnet areal	1331.8
Etablert dato	11.09.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	21/94
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/94
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.06.2012 07.09.2012	2012/774 2012009	Tinglyst 14.09.2012	21/5 (-1331,8), 21/94 (1331,8) 21/66, 21/93
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.06.2012 07.09.2012	2012/774 2012009	Tinglyst 14.09.2012	21/5 (-804), 21/95 (804) 21/94

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552555.65	469734.46		Ja	1331.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANNERUD PER F070248*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BILET 25 3080 HOLMESTRAND	Bosatt (B)
AMUNDSEN GRO F071175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FLINTVEIEN 29 3076 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)
AMUNDSEN-SANNERUD TORILL MARGRETHE F240250*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BILET 25 3080 HOLMESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nisser hyttegrend 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3855 TREUNGEN	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	103 Fjone	Tettsted	
Valgkrets	2 FJONE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300447789		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.10.2015

1: Bygning 300447789: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.10.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	69
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	92
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.07.2014	10.07.2014	
Ferdigattest	13.10.2015	03.11.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nisser hyttegrend 53	H0101	21/94	69	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	55	55	0	0	0

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:
Nisser hyttegrend 53, 3855 Treungen
Gnr. 21, Bnr. 94, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
322260004

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.
