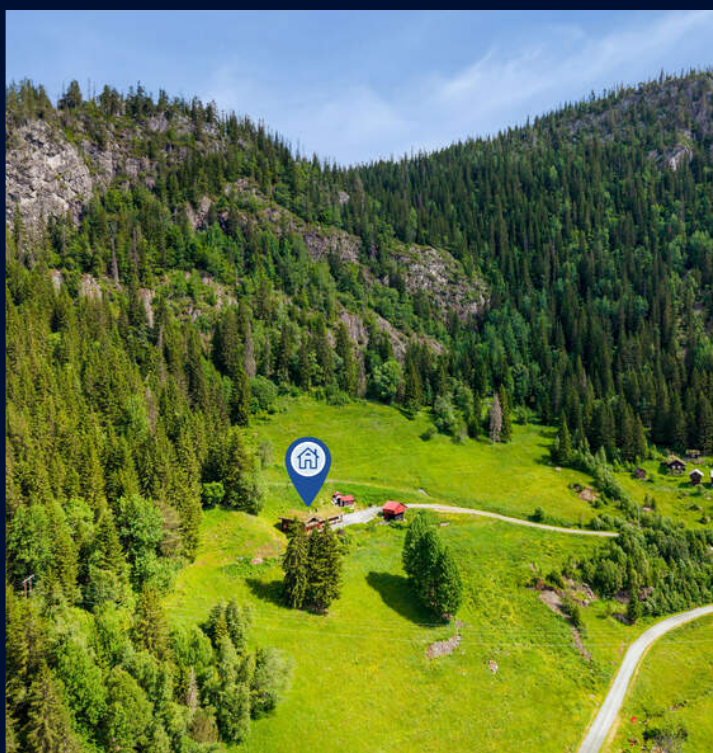




Velkommen til

Åmotsdalsvegen 747
3841 Flatdal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Åmotsdalsvegen 747
3841 Flatdal

Mindre landbrukseiendom | Våningshus, loft, gjestehus og bakerovn på tunet | Landlig og fredelig

Velkommen til Åmotsdalsvegen 747. Et mindre landbrukseiendom med et laftet våningshus og flere tradisjonelle tunbygninger i landlige omgivelser.

Eiendommen ligger fint til i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal, omkranset av vakker natur og flotte turmuligheter i fjellet både sommer og vinter. Våningshuset har en lun atmosfære med torv på taket, vegger i laftverk og to vedovner fra Dovre som gir god varme. Badet er flislagt med gulvvarme. Tunet er innholdsrikt med et laftet stabbur ("Loft") og et koselig gjestehus ("Farmorhytta"). Flere uteplasser, inkludert terrasse og svalgang, inviterer til å nyte roen. Med kort vei til Seljord og Rauland kombineres det landlige livet med en praktisk hverdag.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000
Omkostninger*	kr	58 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590
BRA/BRA-I		118/118 m ²
Ant. sov.		1
Tomteareal	ca. 170 837 m ²	
Eiendomstype		Småbruk
Eierform		Eiet
Byggeår		1960

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ann Helén Jamtveit
Eiendomsmegler

478 35 687
ann.jamtveit@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000
Omkostninger*	kr	58 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 57 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 58 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 6 599 pr. år for 2026

Årsprognose for 2026 er kr 6 599,-.

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, slamtømming, feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 4 276,- i 2025.

Velforening

Eiendommen er medlem av Veg Dyrlandsdalen Sør, et veglag etablert i 2018. Veglaget regulerer felles bruk og vedlikehold av en 850 meter lang vei fra Fv. 503. Medlemskap er pliktig for eiendommer som benytter veien, og kostnadene fordeles mellom medeierne i henhold til deres eierandeler. Hytteiere/brukere på tomter solgt/festet av medeierne må betale en tilknytningsavgift for bruksrett.

Registerbetegnelse

Gnr. 116, bnr. 1 i Seljord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Våningshus:

BRA-i: 118 m²

BRA total: 118 m²

1. etasje

BRA-i: 100 m².

TBA: 32 m².

2. etasje

BRA-i: 18 m².

TBA: 5 m².

Ikke målbare arealer

2. etasje i Våningshus har 21 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Eierform

Eiet

Boligtype

Gårdsbruk/småbruk

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 170 837 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 170 837 m².

Eiendommen er et gårdsbruk/småbruk fordelt på to teiger: Hovedteigen (teig 1) på 90 762,8 m² og Teig 2 på 80 074,7 m², totalt 170 837,5 m².

Eiendommen Nasgrav har en vakker og tiltalende beliggenhet i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune.

Gården ligger skjermet til ca. 444 m.o.h. i et naturskjønt område med kupert skogs- og fjellterreng, kulturlandskap og nærliggende utmarksområder.

Det er gode muligheter for tur, friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

Tunet hvor boligen ligger er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplantning. På tunet står flere bygninger som gir eiendommen en egen sjarm og særpreg. "Lofte" er en laftet bygning i to etasjer som benyttes til lagring. "Farmorhytta" er et sjarmerende, restaurert laftebygg som fungerer som gjestehus. I tilknytning til denne finnes også en plassbygd bakerovn i teglstein.

Det totale arealet er ifølge NIBIO sitt kartverk ca. 171,1 daa. Av dette utgjør ca. 18,7 daa jordbruksareal, ca. 86,6 daa produktiv skog og ca. 65,8 daa annet uproduktivt areal.

I landbrukstakst opplyses det om følgende:

"Pågående prosess om frivillig vern:

Deler av skogarealet på eiendommen gnr. 116 bnr. 1 i Seljord kommune inngår i en pågående prosess knyttet til frivillig skogvern. Ifølge opplysninger fra rådgiver i NORSKOG ble det gjennomført kartlegging av biologiske verdier i det aktuelle skogområdet i 2025. Saken ligger på takseringstidspunktet til vurdering hos Miljødirektoratet, som skal avgjøre om området er aktuelt for videre behandling med sikte på vern. Dersom Miljødirektoratet vurderer området som aktuelt, vil det bli gjennomført en særskilt skog- og verditaksering. På bakgrunn av denne vil det bli utarbeidet et erstatningstilbud til den enkelte skogeier. Deretter skal verneforslaget sendes på offentlig høring før eventuelt endelig vernevedtak fattes og avtalt erstatning utbetales. Det vurderes som lite sannsynlig at verditakseringen blir gjennomført sommeren 2026. Dersom takseringen likevel gjennomføres i løpet av sommeren, er det opplyst at et eventuelt erstatningstilbud tidligst kan foreligge mot slutten av 2026. På grunn av et stort antall pågående verneprosjekter i Telemark og begrenset saksbehandlingskapasitet hos Statsforvalteren og Miljødirektoratet, anses det som mest realistisk at prosessen kan strekke seg inn i 2028. På takseringstidspunktet foreligger det ikke vedtak om vern, gjennomført verditaksering eller konkret erstatningstilbud. Det er derfor knyttet usikkerhet til både hvilket areal som eventuelt blir vernet, tidspunktet for et mulig vernevedtak og størrelsen på en eventuell erstatning. Det er ikke lagt inn noen særskilt verdi for framtidig verneerstatning i taksten. Skogarealet er vurdert ut fra dagens kjente forhold, med opplysning om at den pågående verneprosessen kan få betydning for framtidig skogsdrift, rådighet over arealene og eiendommens samlede verdi."

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

Byggeår

Ca. 1960

Innhold

Landbrukseiendom (småbruk) som består av følgende rom:

Våningshus:

1. etasje BRA-i: Gang med trapp, bad/vaskerom, kjøkken, mellomgang med dør ut, matbod, toalettrom, stue /spisestue med utgang til veranda, kontor, alkove og utvendig bod.
2. etasje BRA-i: Stue med utgang til balkong og soverom.

Loft:

1. etasje: Gang og ett rom.
2. etasje: Svalgang og ett rom.

Farmorhytta:

1. etasje: Ett rom.

Overbygget svalgang på ca. 18 m² ved inngangspartiet. Delvis overbygget terrasse på ca. 15 m² med utgang fra stuen. Lufteveranda på ca. 5 m² med utgang fra soverommet.

Eiendommen har i tillegg en tilbygd enkel utebod og en plassbygget bakerovn i bakkant av Farmorhytta.

Standard

Velkommen til Nasgrav, en mindre landbrukseiendom i landlige omgivelser i Dyrlandsdalen. Våningshuset er en laftet bolig, opprinnelig fra 1960-tallet, som ble betydelig ombygd og utvidet rundt år 2000. Eiendommen består av hovedhuset, flere tradisjonelle tunbygninger og byr på en autentisk atmosfære med torvtak, laftevegger og flere uteplasser.

Entré:

Du ankommer boligen via en romslig svalgang på rundt 18 m², som gir et lunt og innbydende inngangsparti med plass til en sittegruppe. Innenfor døren kommer du inn i en gang som leder videre inn i boligen og har trapp opp til andre etasje.

Stue:

Stuen er et lunt rom med synlig laftverk som gir karakter. En Dovre peisovn er et naturlig samlingspunkt og gir god varme. Rommet har plass til sofagruppe, og fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygget terrasse på ca. 15 m².

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte dører i tre og laminert benkeplate med nedfelt servant. Det er godt med arbeidsplass og en vifte over komfyr. Også her finner du en sjarmerende Dovre vedovn som en ekstra varmekilde.

Bad/vaskerom:

Første etasje har et kombinert bad og vaskerom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, og veggene er dels flislagte med overliggende brystningspanel. Innredningen består av servant med underskap, overskap og speil. Videre er det en dusjnisje med glassvegger, et gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og trykktank er også plassert her. Rommet har oppgraderingsbehov.

Toalettrom:

I tillegg til badet finnes et separat toalettrom i første etasje, utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

Øvrige rom i 1. etasje:

Denne etasjen inneholder også et kontor, en praktisk matbod og en alkove, som gir fleksible bruksmuligheter.

Loftstue:

En tretrapp fører opp til andre etasje, hvor du møtes av en koselig loftstue. Synlige takåser og trepanel på vegger og i tak skaper en lun hytteatmosfære. Her er det utgang til en lufteveranda.

Soverom:

I andre etasje ligger også et soverom med plass til dobbeltseng. Rommet har samme lune preg med treoverflater og synlige åser i taket.

Øvrige bygninger på tunet:

På tunet står flere bygninger som gir eiendommen særpreg og bruksverdi. "Loftet" er en laftet bygning i to etasjer som benyttes til lagring. "Farmorhytta" er et sjarmerende, restaurert laftebygg som fungerer som gjestehus. I tilknytning til denne finnes også en plassbygd bakerovn i teglstein.

Overflater:

Gulv: Keramiske fliser og gulvplank i 1. etasje. Furuplank i 2. etasje. Laminat på toalettrom.

Vegger: Trepanel og synlig laftverk. På bad/vaskerom er det dels keramiske fliser og brystningspanel.

Himling: Trepanel. I 1. etasje er det enkelte himlinger med spottbelysning. I 2. etasje er det synlige åser og trepanel.

Lagring:

Boligen har en innvendig matbod i første etasje. På tunet er det en laftet bygning ("Loft") over to etasjer som benyttes til lagring. I tillegg er det en tilbygd, enkel utebod på langsiden av våningshuset.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3:

Utvendig -Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom -1.Etasje -Bad/vaskerom -Overflater Gulv

Våtrom -1.Etasje -Bad/vaskerom -Sluk, membran og tettesjikt

TG2:

Utvendig -Taktekking

Utvendig -Nedløp og beslag

Utvendig -Veggkonstruksjon

Utvendig -Takkonstruksjon/Loft

Utvendig -Vinduer

Utvendig -Dører

Utvendig -Svalgang

Utvendig -Balkong 2. etasje:

Innvendig -Overflater

Innvendig -Etsjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Etsjeskille/gulv mot grunn - 1

Innvendig -Etsjeskille/gulv mot grunn - 1 - 2

Innvendig -Pipe og ildsted

Innvendig -Pipe og ildsted - 1

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner -Vannledninger

Tekniske installasjoner -Avløpsrør
Tekniske installasjoner -Ventilasjon
Tekniske installasjoner -Varmtvannstank
Tomteforhold -Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold -Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold -Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom -1.Etasje -Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom -1.Etasje -Bad/vaskerom -Sanitærutstyr og innredning
Våtrom -1.Etasje -Bad/vaskerom -Ventilasjon
Kjøkken -1.Etasje -Kjøkken -Overflater og innredning
Spesialrom -1.Etasje -Toalettrom -Overflater og konstruksjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Åmotsdalsvegen 747 har en idyllisk beliggenhet i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune. Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser med gode solforhold og flott utsikt, omgitt av vakker natur, kulturlandskap og storslåtte fjellområder.

For den friluftinteresserte byr området på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Sommerstid kan man nyte et omfattende nettverk av turstier, sykkelmuligheter og flotte fiske- og badevann i nærområdet. Vinterstid er det gode forhold for skiaktiviteter, både i preparerte løyper og i høyfjellet, med kort avstand til flere populære utfartsområder.

Fra eiendommen er det kort vei til Flatdal sentrum med dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Flatdal er en aktiv og levende bygd med sterke kulturtradisjoner og et godt lokalmiljø. Her arrangeres ulike bygde- og kulturarrangementer gjennom året, og nærmiljøet tilbyr et trygt og trivelig oppvekstmiljø for både store og små.

Seljord sentrum ligger innen komfortabel kjøreavstand og tilbyr et bredere utvalg av butikker, serveringssteder, skoler og offentlige tjenester. Området gir dermed en attraktiv kombinasjon av fredelige landlige omgivelser og enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Dette er en eiendom for deg som ønsker å bo naturnært og landlig, samtidig som du har kort vei til både service, friluftsliv og det aktive bygdelivet i Flatdal og Seljord.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen (spesifikt tiltak er ikke angitt) datert 16.10.2008. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at driftsbygningen ("Loft"), gjestehuset ("Farmorhytta") veranda i boligens 1.etg, eller den tilbygde uteboden på våningshusets langside er byggemeldt eller vurdert for godkjenning av kommunen. Byggeår er ikke kjent for disse bygningene. Oppføring av tilbygg, påbygg og frittliggende bygninger er normalt søknadspliktige tiltak, avhengig av størrelse og endelig utforming.

Det foreligger godkjente byggetegninger approbert 10.11.1997, med korrigeringer fra 2002. Disse tegningene gjelder oppføring av tilbygg samt nytt tak på eksisterende bygning, og omtaler hovedbygget som "Hytte". Eiendommen er imidlertid i dag registrert i matrikkelen og beskrevet i tilstandsrapporten som et våningshus (helårsbolig). Det er ikke funnet spesifikke byggetegninger i kommunens arkiv som uttrykkelig viser godkjent bruk av bygget som våningshus. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig er normalt søknadspliktig. Det er i tillegg oppført en pipe tilknyttet peisovn i "Farmorhytta" hvor røykrøret ikke er godkjent.

Det er utført noen endringer i planløsningen i boligen når det gjelder rominndeling hvor vegger er flyttet/endret og rom som har endret funksjon. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko. Det er i tillegg endringer på fasade vedrørende antall vinduer.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen/oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om tilbakeføring /omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen på overstående, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Oppvarming

Våningshuset: Varmepumper, gulvvarme og vedfyring. Installert med to varmpumper, gulvvarme på bad/vaskerom, samt en peisovn i stuen og en vedovn på kjøkkenet. Farmorhytta: Vedfyring. Peisovn og en plassbygd bakerovn i betong og teglstein.

I annekset Farmorhytta er det registrert at røykrøret tilknyttet peisovnen ikke er godkjent.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Boplikt

Eiendommen er underlagt boplikt.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt driveplikt.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 20180004), vedtatt 16.12.2021. I planen er eiendommen avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål). Av det totale arealet er 128 307 m² avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og 42 531 m² er avsatt til LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (områdenavn LS2). Innenfor LNFR-område sone LS2 (Dyrlandsdalen) kan det i planperioden tillates inntil 3 nye bustader og 1 næringsbygg.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring

av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen har et registrert kulturminne (lokalitetsnr. 96294, art: kirkested) i matrikkelen. Kirkesteder er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt med mindre det ligger føre dispensasjon fra kulturminnelova.

Eiendommen berøres av hensynssone H370 Høgspenningsanlegg. Bygninger som blir etablert innanfor omsynssona må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

Eiendommen berøres av hensynssone H510_3 Omsynssone landbruk. Innanfor området skal omsynet til landbruk prioriterast. Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemdar som bidreg til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark eller avgrensar den ordinære landbruksdrifta.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

VANN OG AVLØP

Privat vannforsyning fra borehull og privat avløpsanlegg til septiktank. Kommunen har en tømmeordning for tanken.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

VEI

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei. Adkomsten går fra fylkesvei (Åmotsdalsvegen), videre til felles privat vei som er etablert i veilag. Den siste delen av veien inn til gårdstunet er privat. Det må påregnes fellesutgifter på veien.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 337 490 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Unni Kyrkjerud Nålby

Heftelser

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

4022/116/1:

26.06.1855 - Dokumentnr: 901254 - Opprettelse av matrikkelenheten

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4022 GNR: 116 BNR: 2

16.06.1958 - Dokumentnr: 901319 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Vest-Telemark Kraftlag.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1960 - Dokumentnr: 1073 - Skjønn

Heiåi-utbyggingen.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1961 - Dokumentnr: 120 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er en rettskraftig grenseoppskriving fra 1960 som fastsetter grenselinjen mellom flere eiendommer, inkludert denne. Grenselinjen er detaljert beskrevet med målinger og merkesteiner. Kostnadene for grenseoppskrivingen ble fordelt mellom de involverte eiendommene.

09.02.1965 - Dokumentnr: 248 - Skjønn

Heiåi-utbyggingen

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er en rettsbok fra 1965 som omhandler vei og bruksrettigheter i forbindelse med et arveoppgjør og avdelingsforretninger. Det henvises til skjønnsprotokoller fra 1962 og 1963.

10.08.2018 - Dokumentnr: 1122736 - Jordskifte

Jordskiftesak 17-072320REN-JKVI Veg Dyrlandsdalen Syd

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet etablerer vedtekter for veglaget "Veg Dyrlandsdalen Sør", som regulerer felles bruk og vedlikehold av en 850 meter lang vei. Medeierne, inkludert denne eiendommen (gnr. 116 bnr. 1), har delt ansvar for kostnader i henhold til sine eierandeler (33 %). Seljord kommune og Statens Vegvesen har også bruksrett til deler av veien. Hytteeiere/brukere på tomter solgt/festet av medeierne må betale en tilknytningsavgift for bruksrett.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 3,00 % av salgssum inkl. andel fellesgjeld kr 60 000,-*

Vederlag

Foto - Dronepakke (film 20 sek - inkl. 5 dronebilder) kr 4 250,-

Foto - Kjøregodtgjørelse (kr 27 pr. km utover 50 km) kr 1 700,-

Innhenting av kommunal informasjon - Seljord kr 2 950,-

Markedspakke standard med BlikkFang kr 21 990,-

Oppgjørshonorar kr 7 900,-*

Tilretteleggingshonorar kr 16 900,-

Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-

Visningshonorar per visning kr 3 500,-

Sum vederlag kr 61 690,-

Direkte utlegg

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545,-

Sum utlegg kr 545,-

Estimert sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter inkludert 1 visning kr 122 235,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000,-/kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig IL Takst (Vegard Aasen) den 24.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Boligselgerforsikring er begrenset til å gjelde kun våningshus. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ann Helen Jamtveit

Eiendomsmegler

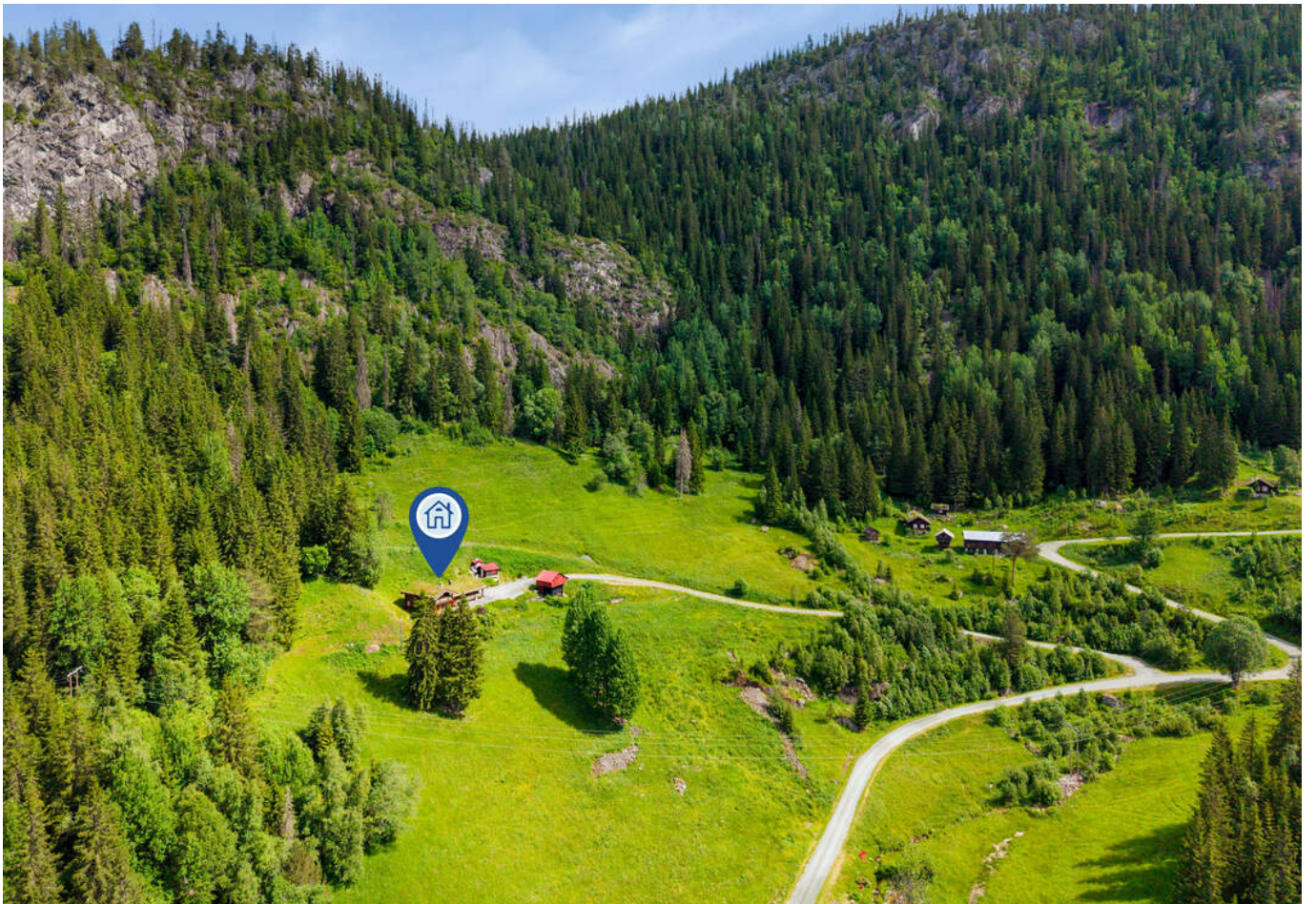
Telefon: 478 35 687

E-post: ann.jamtveit@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







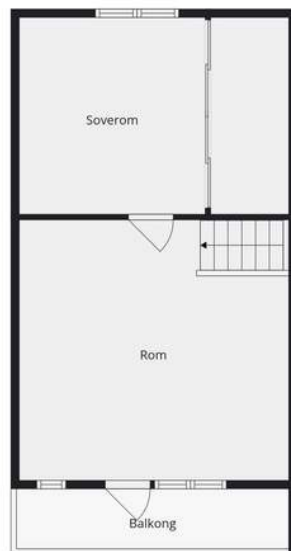












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Nålby, Unni Kyrkjerud

26.06.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Unni Kyrkjerud Nålby

Boligen

Åmotsdalsvegen 747

3841 Flatdal

4022-116/1/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2844260178 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Morgedal rør AS. Vinje brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned septiktank med spredegrøft og boret etter vann.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Elektro pluss Bø

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe på kjøkken og i stue. Hatt jevnlig service av Seljord varmeservice, siste gang i 2026.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Dyrud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Dyrud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet trafo bad
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Dyrud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til stikk på bakside av hus + eldhus.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygget tilbygg i 2001-2003, med hall, stue, loftstue, 2 soverom og bad. Utvendig fasade ble endret. Lagt inn privat vann/avløp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Sendt inn byggemelding og fått ferdigattest på tilbygg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Stabbur er i dårlig stand, og trenger restaurering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det går en skogsbilvei på oversiden av huset for å ta ut ved.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
 SELJORD kommune
 gnr. 116, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 18191-1441

Eiendomsverdi ref nr: SZ9839

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



Takstnett
IL Takst AS



Takstnett

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus på landbrukseiendom oppført i 1,5 etasje.
Boligen er oppført i 1960 og tilbygget på tidlig på 2000 tallet.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Våningshus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord, underlagspapp og knotteplast.
Beisa vindskier og israft.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner i tre med innvendig beslag.
Nedløp i metall.

Yttervegger av tømmer tilbygge stue og 2. etasje.
Maskinlaft i eldste del.
Bindingsverk i midtre del.
Eldste del og midtre del med stående kledning.
Tømmerfasade på stue del.
Sperrekomstruskjon med rundstokk i møne på eldste del.
Undertak med bord.
Ventil i gavl eldste del.
Luftesplater ved takfot
Takkonstruksjon med rundstokker i tilbygg stue, undertak med bord, underlagspapp, knotteplast og torv.

Malte heltre vinduer med kobla glass og sprosser i ytre ramme.
Enkelte malte heltre vinduer med enkelt glass i eldste del.
Formpressa malt inngangsdør med to lag isolerglass fra 2002.
To stk heltre balkongdører med kobla glass og sprosser i ytre glass.
Heltre malt dør med utvendig panel og enkelt glass i gavlvegg

Veranda 1. etasje:
Stripemurer av betong.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Svalgang:
Punktfundamenter av lettklinker blokker.
Bærende tredragere.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Balkong 2. etasje:
Bærende søyler og dragere i tre i fremaknt.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Heltre trapper fra svalgang og veranda til terreng

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og gulvbord.
Vegger med trepanel og tømmer.
Himlinger med trepanel.
Synlige dragere i stue.

Etasjeskiller er av trebjelkelag på eldste del.

Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etasje.

Pusset elementpipe med sotluke og vedovn på kjøkken.

Pusset element pipe med sotluke og vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. på eldste del.

Malt heltre trapp med teppe i trinn.
Rekkverk med stående spiler.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Skyvedørs garderobe på soverom i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser i brystingshøyde på vegg.
Fliser fra gulv til tak bak dusjkabinett.
Trepanel på vegger over fliser.
Trepanel med innfelte spotter i himling
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 11 mm fra gulv ved dør til sluk i dusj.
Oppkant terskel 10 mm, ingen synlig membran
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran synlig under klemring i begge sluk
Servantskap med heldekkende servant ,overskap , speil med lys.
Dusjvegger, veggmontert dusj.
Gulvmontert toalett.
Opplegg vaskemaskin og tørketrommel
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og blandedatteri.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med bord og vinylbelegg
Vegger med maskinlaft og malt trepanel.
Mønthemling med rundstokk og trepanel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulv med vinylbelegg.
Vegger med maskinlaft.
Himling med panel.
Toalett og servant.
Panelovn på vegg .
Elektrisk vifte i yttervegg.

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran på bad

Det er avløpsrør av plast.

Veggventil i soverom og stue 2. etasje og alkove i 1. etasje.

Montert luft til luft varmepumpe i kjøkken og stue

OSO 112l bereder på bad

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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Varmekabler i gang og bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenerende masser i grunn
Bygningen har ringmur av betong.

Tomten hvor bygningen står er flat med skrående terreng på fremsiden og baksiden
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000.

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

[Gå til side](#)

Vindu i sovealkove tilfredstiller ikke krav til dagslys.
Det er ikke rekkverk på utvendige trapper.
Rekkverk på balkong, veranda og svalgang er for lavt ifht gjeldene forskrifter

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

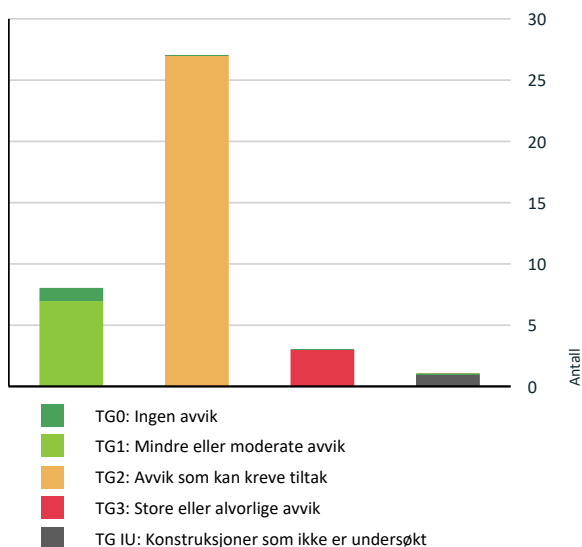
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger viser soverom i 1. etasje der det i dag er spisestue.
tegninger viser vaskerom og toalettrom, der det i dag er bad/vaskerom.
Toalettrom, bod og sovealkove fremkommer ikke på tegning.

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

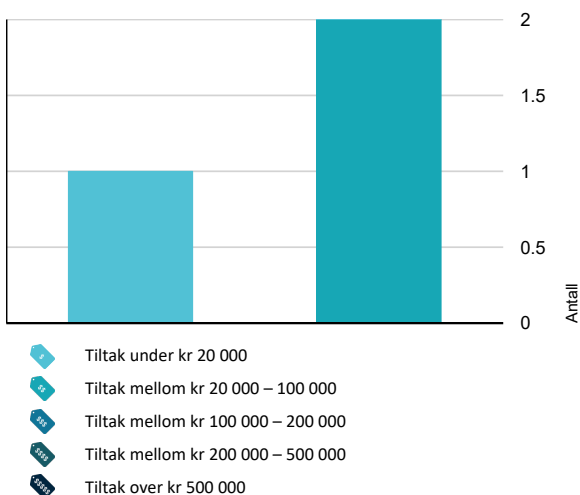
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggesøknad, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Svalgang [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong 2. etasje: [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - 1	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

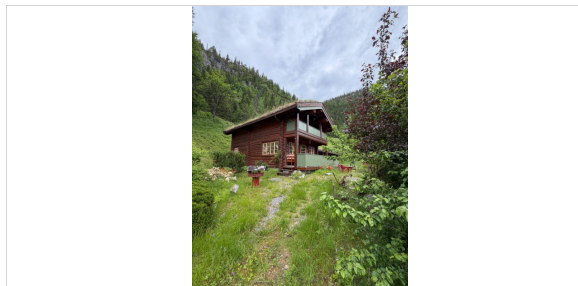
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av normalt vedlikeholdt, med behov for noe oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Boligen er tilbygget og renoveret tidlig på 2000 tallet.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord, underlagspapp og knotteplast.
Beisa vindskier og israft.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Påvist råte i vindski mot utvendig bod.

Lokalt TG 3.

Stedvis lite gressdekke på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør foretas utbedring av råteskader i vindski mot utvendig bod for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Lite gressdekke på taket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og redusere risikoen for lekkasjer og skader på undertaket.



Råte i vindski

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i tre med innvendig beslag.
Nedløp i metall.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er påvist en del mosegroing i takrennene.

Det er ikke montert stigetrinn på taket, noe som er et krav i forskriften.

Lokalt feiervesen krever ikke stigetrinn på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Det bør fjernes mose fra takrennene for å sikre god vannavrenning og redusere risiko for tette renner og fuktskader.

Stigetrinn bør monteres på taket i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre trygg adkomst til pipe for feier og redusere risiko for ulykker eller manglende feiing.

Tilstandsrapport



Mose i takrenner

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer tilbygge stue og 2. etasje.
Maskinlaft i eldste del.
Bindingsverk i midtre del.
Eldste del og midtre del med stående kledning.
Tømmerfasade på stue del.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med rundstokk i møne på eldste del.
Undertak med bord.
Ventil i gav eldste del.
Luftesplater ved takfot.

Takkonstruksjon med rundstokker i tilbygg stue undertak med bord, underlagspapp, knotteplast og torv.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun takkonstruksjonen på den eldste delen som er besiktiget via luke i gavlvegg.
Øvrige deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og har derfor ikke vært mulig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden på de delene av takkonstruksjonen som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller feil som ikke er avdekket.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte heltre vinduer med kobla glass og sprosser i ytre ramme.
Enkelte malte heltre vinduer med enkelt glass i eldste del.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert vannbrett med beslag utvendig.
Enkelte vinduer går tregt og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres vannbrett med beslag utvendig for å hindre fuktinntrenging og forlenge vinduenes levetid.

Vinduer som går tregt bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå unødvendig slitasje. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Formpressa malt inngangsdør med to lag isolerglass fra 2002.
To stk heltre balkongdører med kobla glass og sprosser i ytre glass.
Heltre malt dør med utvendig panel og enkelt glass i gavlvegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Balkongdørene har behov for justering.

Døren i gavlveggen er av eldre dato og har behov for oppgraderinger og overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato.

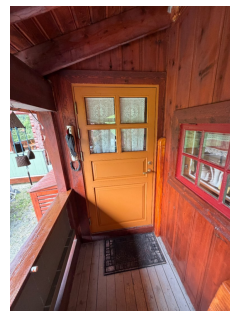
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdørene bør justeres for å sikre tett lukking og forhindre kaldtrekk.

Døren i gavlveggen bør oppgraderes og overflatebehandles for å redusere varmetap og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere slitasje eller skader på dørene.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda 1. etasje:

Stripemurer av betong.

Gulv med trebjelkelag og terrassebord.

Rekkverk med stående bord og toppbord

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter i terrassegulv og rekkverk som følge av setninger i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene bør rettes opp, og eventuelle setningsskader i fundamentene bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonssvikt eller sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i fundament til veranda



Rekkverk er skjevt.

TG 2 Svalgang

Beskrivelse

Punktfundamenter av lettklinker blokker.
Bærende tredragere.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe overflateslitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader. Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking, råte og behov for utskifting av terrassebord på sikt.



TG 2 Balkong 2. etasje:

Beskrivelse

Bærende søyler og dragere i tre i fremaknt.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Sviktende fundamenter har ført til skjevheter i søyler og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i søyler og gulv bør rettes opp, og fundamentene må utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere setninger, økt risiko for konstruksjonsskader og redusert sikkerhet ved bruk av balkongen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Helte trapper fra svalgang og veranda til terreng

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser og gulvbord.
Vegger med trepanel og tømmer.
Himlinger med trepanel.
Synlige dragere i stue.

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: Overflater på eldste del fra byggeår, øvrige overflater fra 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist hulrom under fliser i gang.
Noe tanning og ujevnheter i fliser i gangen.
Noen sprekker i skjøter på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av hulrom under fliser i gangen for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid, samt for å sikre god varmeledningsevne dersom det er varmekabler under.

Sprekker i skjøter på kjøkkengulvet bør overvåkes og eventuelt utbedres for å forhindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 22 mm høydeforskjell i lengden av kjøkken.
Målt 14 mm høydeforskjell i bredden av kjøkken.
Målt 6 mm høydeforskjell innenfor 2 m på kjøkken.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og økt slitasje på eksisterende gulv. Videre kan det være skjulte avvik utenfor de målte områdene, noe som gir økt usikkerhet om tilstanden.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn i tilbygd del

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 14 mm høydeavvik i lengden av gangen.

Målt 2 mm høydeavvik i bredden av gangen

Målt 15 mm høydeavvik innenfor 2 m i gangen.

Målt 4 mm høydeavvik i lengden av stue.

Målt 22 mm høydeavvik i bredden av stue.

Målt 8 mm høydeavvik innenfor 2 m i stue.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes om det er behov for utbedring av høydeavvikene, spesielt dersom de påvirker bruk eller innredning av rommene.

Konsekvensen av slike avvik er hovedsakelig estetisk og kan medføre utfordringer ved møblering, men det er ikke indikert at det foreligger strukturelle skader.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er mistanke om større avvik enn det som er målt.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 - 2

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etasje.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeavvik på 8 mm i lengden av stue.

Målt høydeavvik på 30 mm i bredden av stue.

Målt høydeavvik på 16 mm innenfor 2 m i stue.

Målt høydeavvik på 22 mm i lengden av soverom.

Målt høydeavvik på 24 mm i bredden av soverom.

Målt høydeavvik på 10 mm innenfor 2 m i soverom

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Konsekvensen av dagens høydeavvik er at det kan oppleves som skjevt, noe som kan påvirke møblering og innredning, men det har normalt ingen betydning for konstruksjonens bæreevne.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset elementpipe med sotluke og vedovn på kjøkken.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.



TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

Pusset element pipe med sotluke og vedovn i stue.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken.



Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er adkomst til denne delen av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

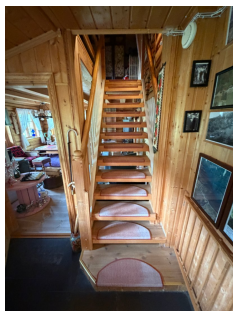
Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle fukt- og råteskader ikke kan avdekkes, noe som øker risikoen for skjulte skader og fremtidige utbedringskostnader. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon og bør holdes under jevnlig tilsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt heltre trapp med teppe i trinn.
Rekkverk med stående spiler.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

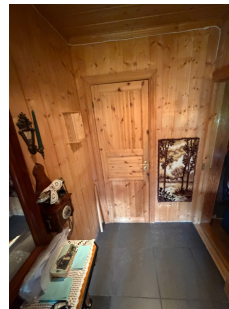
Dørene til stue og bad subber i gulvet.

Enkelte dører har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene til stue og bad bør justeres slik at de ikke subber i gulvet, for å unngå økt slitasje på både dørblad og gulv samt sikre normal funksjon. Tiltak bør også vurderes på øvrige dører som har behov for justering, for å forhindre fremtidige skader og sikre god brukervennlighet.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørs garderobe på soverom i 2. etasje.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i brystingshøyde på vegg.
Fliser fra gulv til tak bak dusjkabinett.
Trepanel på vegger over fliser.
Trepanel med innfelte spotter i himling

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsone ved dusjen, noe som medfører økt risiko for fuktskader da materialet ikke er fuktbestandig.
- Fliser på veggene er ikke utført i henhold til god håndverksmessig standard.
- I henhold til forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Våtsoner på vegger er definert som 1 meter ut fra dusjkabinett og 50 cm over og til siden for håndvask/innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet i våtsonen bør beskyttes med fuktbestandige materialer eller byttes ut, for å unngå risiko for vanninntrengning og fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på vinduet og økt fare for skader i veggkonstruksjonen.

Fliser på veggene bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at de tilfredsstiller krav til god håndverksmessig standard og vanntett sjikt i våtsoner, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Utsparing i flis ikke fahmessig utført

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 11 mm fra gulv ved dør til sluk i dusj.
Oppkant terskel 10 mm,ingen synlig membran

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flisene på gulvet er ikke fagmessig utført.

Det er påvist motfall på gulvet mot dør.

Flisfugene i dusjonen er misfarget, og det er påvist fukt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Flisene på gulvet bør legges om av fagperson for å sikre korrekt fall mot sluk og fagmessig utførelse.

Motfall på gulvet må utbedres for å hindre at vann ledes mot dør og ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Misfargede fuger og påvist fukt i gulvet indikerer risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner, og det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring.

Arbeid som ikke er fagmessig utført gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader, og det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Motfall mot dør



Høye fuktverdier og misfarga fuger i dusj.

[1.ETASJE > BAD/VASKEROM](#)

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran synlig under klemring i begge sluk

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utett rørgjennomføring i gulvet under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres utett rørgjennomføring i gulvet under servantskapet for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.

Det anbefales også å vurdere utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rørgjennomføring i gulv under servantskap

[1.ETASJE > BAD/VASKEROM](#)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant ,overskap , speil med lys. Dusjvegger,veggmontert dusj. Gulvmontert toalett. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Riss i servanten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på utstyret, samt for å unngå risiko for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Riss i servan

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

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 tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningsdeler.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Gulv med bord og vinylbelegg

Vegger med maskinlaft og malt trepanel.

Mønsthimling med rundstokk og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er påvist noe svelling i skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre ytterligere svelling og skade. Dersom fukt trenger inn i skjøten, kan dette føre til ytterligere oppsvelling og redusert levetid på benkeplaten.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg.
Vegger med maskinlafr.
Himling med panel.
Toalett og servant.
Panelovn på vegg.
Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert innneklima.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran på bad

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil i soverom og stue 2. etasje og alkove i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader og helseplager.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft til luft varmepumpe i kjøkken og stue

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO 1121 bereder på bad

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Varmekabler i gang og bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2001

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
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

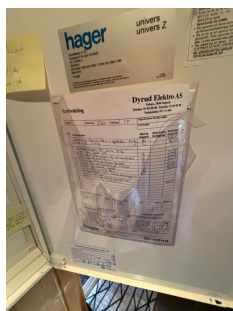
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek 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 kopslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser i grunn

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Påvist sprekker i ringmur på terrasse

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten hvor bygningen står er flat med skrående terreng på fremsiden og baksiden

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke.

Det anbefales også å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløpsledninger er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer med tilhørende kostnader.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapport

Vindu i sovealkove tilfredstiller ikke krav til dagslys.

Det er ikke rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverk på balkong, veranda og svalgang er for lavt ifht gjeldene forskrifter.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Røykvarslere og pulverapparat i begge etasjer.

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

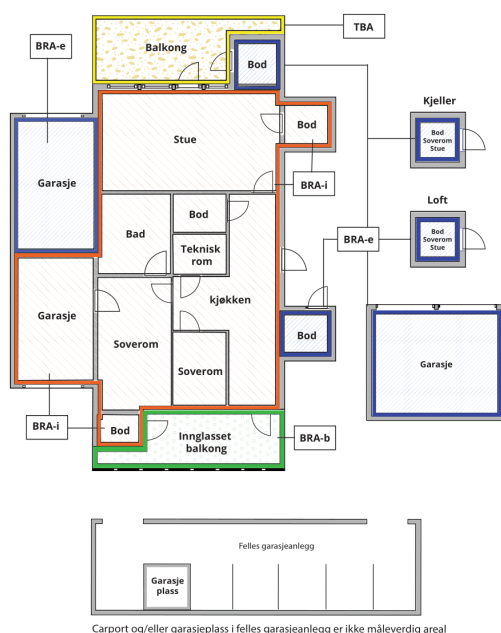
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	100			100	32		100
2. Etasje	18			18	5	21	39
SUM	118				37	21	139
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang med trapp, bad/vaskerom, kjøkken, mellomgang med dør ut, matbod, toalettrom, stue /spisestue med utgang til veranda, kontor, alkove	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue med utgang til balkong, soverom		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Målt areal på balkong 2. etasje er gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger viser soverom i 1. etasje der det i dag er spisestue.
tegninger viser vaskerom og toalettrom, der det i dag er bad/vaskerom.
Toalettrom, bod og sovealkove fremkommer ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Unni Kyrkjerud Nålby	Kunde

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4022 SELJORD	116	1		0	170837.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åmotsdalsvegen 747

Hjemmelshaver

Nålby Unni Kyrkjerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Nasgrav har en vakker og tiltalende beliggenhet i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune. Gården ligger skjermet til i utkanten av skogsterreng, med tunet beliggende ca. 444 m.o.h.

Området har et naturskjønt preg med kupert skogs- og fjellterreng, kulturlandskap og nærliggende utmarksområder. Det er gode muligheter for tur, friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

Avstand til lokalt sentrum i Flatdal er ca. 10 km, mens avstand til Seljord sentrum/kommunesenter er ca. 22 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat tilkomstvei, hvor siste del inn til tunet går via privat innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Landbruk.

Om tomten

Eiendommen fremstår som et småbruk og er fordelt på to teiger.

Det totale arealet er ifølge NIBIO sitt kartverk ca. 171,1 daa. Av dette utgjør ca. 18,7 daa jordbruksareal, ca. 86,6 daa produktiv skog og ca. 65,8 daa annet uproduktivt areal.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Ja

Bebyggelsen

Eiendommen ligger et område med noe spredt bebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring		Fullverdi		
Kommentar Opplyst ved befaring				

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116 - Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.06.2026	Det er i all hovedsak samsvar mellom eier egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	10.07.1997		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2008		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart	26.07.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på ett tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Verditakst for landbrukseiendom

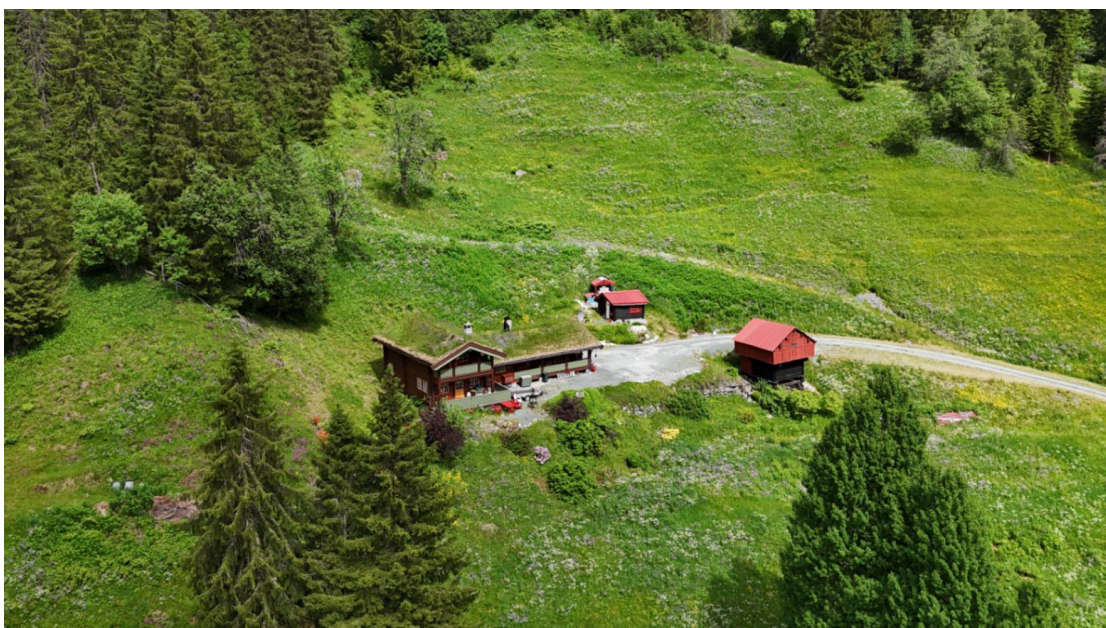
📍 Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL

📖 SELJORD kommune

gnr/bnr 116/1

Markedsverdi

2 300 000



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 18911-1284

Referansenummer: EO1747

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joar Lofthus

Vår ref:



Gyldig rapport

03.08.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Joar Lofthus

Joar Lofthus
Uavhengig Takstingeniør
lofthus@iltakst.no
950 24 822



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Nasgrav har en vakker og tiltalende beliggenhet i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune. Gården ligger skjermet til i utkanten av skogsterreng, med tunet beliggende ca. 444 m.o.h.

Området har et naturskjønt preg med kupert skogs- og fjellterreng, kulturlandskap og nærliggende utmarksområder. Det er gode muligheter for tur, friluftsliv og rekreasjon i nærområdet.

Avstand til lokalt sentrum i Flatdal er ca. 10 km, mens avstand til Seljord sentrum/kommunesenter er ca. 22 km. Eiendommen har adkomst via felles privat tilkomstvei, hvor siste del inn til tunet går via privat innkjøring. Eiendommen fremstår som et småbruk og er fordelt på to teiger. På befaringstidspunktet var det ingen egen gårdsproduksjon på eiendommen.

Det totale arealet er ifølge NIBIO sitt kartverk ca. 171,1 daa. Av dette utgjør ca. 18,7 daa jordbruksareal, ca. 86,6 daa produktiv skog og ca. 65,8 daa annet uproduktivt areal.

Seljord kommune er en typisk fjell- og jordbrukskommune med spredt bosetting, og har betydelig aktivitet knyttet til reiseliv, fritidsbebyggelse, jakt, fiske og lokal næringsutvikling. Kommunen er kjent for sin rike natur og gode muligheter for friluftsliv, og området har over tid hatt økt interesse fra turister, hytteiere og tilflyttere.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	18,7	1 506	28 163
Skog	43,0	1 047	45 000
Uproduktiv skog og utmark	106,0	200	21 200
Jakt og fiske			40 000
Driftsbygninger			250 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 300 000
Eiendommens totale verdi			2 684 363

Det presiseres at verdiene i verdisammenstillingen representerer eiendommens tekniske verdi, og ikke direkte eiendommens markedsverdi. Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av bygningsmessige og fysiske forhold, mens markedsverdien fastsettes etter en samlet vurdering av eiendommens omsettelighet i det åpne markedet. I dette tilfellet er teknisk verdi vurdert å overstige markedsverdien, hvilket viser at markedets betalingsvilje for eiendommen er lavere enn summen av de beregnede tekniske delverdiene.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verddivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelse kan brukes der det er hensiktsmessig.

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Mandat

På oppdrag fra Unni Kyrkjerud Nålby har IL Takst AS ved Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag i henhold til konsesjonsloven over landbrukseiendommen.
Eiendommen har adresse Åmotsdalsvegen 747 og bruksnavn Nasgrav.
Eiendommen har Gnr 116/Bnr 1 og ligger i Seljord kommune.
Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg.

Hvilke prinsipper som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd jfr. Konsesjonsloven § 4. Det presiseres at landbrukstaksten ikke har noen vurdering av bygningenes tekniske tilstand selv om enkelte ting er nevnt. Denne landbrukstaksten tilfredsstiller ikke kravene til dagens Avhendingslov ved salg, vedrørende arealer og byggeteknisk tilstand. For å vurdere den byggetekniske tilstanden og arealer på bygningsmassen må det innhentes Tilstandsrapport etter NS 3600. Takstmannen presiserer at det er Seljord kommune evt. Statsforvalteren i Telemark etter klage som innvilger konsesjon.

Det ble avholdt befaring på stedet 24.06.2026 og tilstede på befaring var Unni Kyrkjerud Nålby som viste rundt, ga muntlige og skriftlige opplysninger om eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
24.6.2026			Joar Lofthus Unni Kyrkjerud Nålby
			Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4022 SELJORD	116	1	0	170837,5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åmotsdalsvegen 747

Hjemmelshaver

Nålby Unni Kyrkjerud

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring.				
Kommentar				

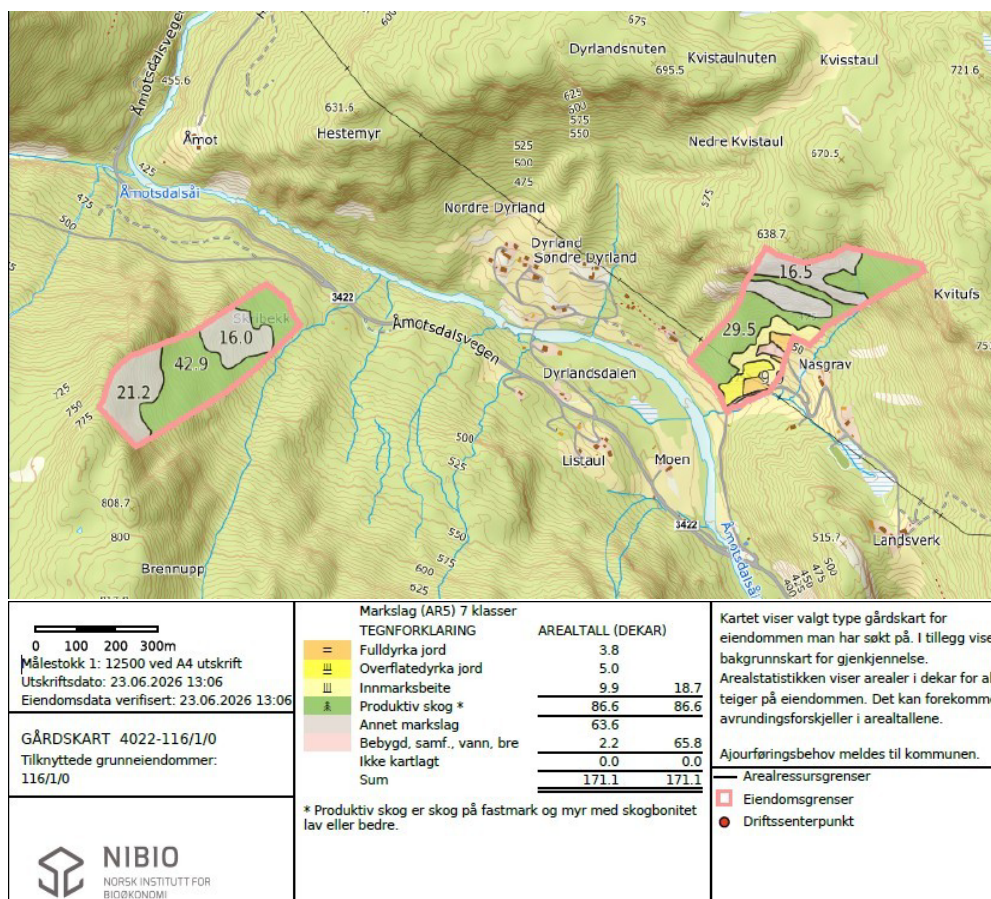
Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Arealgrunnlag



Kartutsnitt er hentet fra NIBIO sitt kartverk pr 23.06.2026.

Eiendommen har et samlet totalt areal på 171,1 daa, fordelt på 3,8 daa fulldyrket jord, 5 daa overflatedyrket jord og 9,9 daa innmarksbeite samt 86,6 daa produktiv skog og 65,8 daa annet uproduktivt areal.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Eiendommen Nasgrav ligger - ifølge kart på hjemmesidene i Seljord kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 23.06.2026 oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 daa full/overflate dyrket areal og mindre en 500 daa produktiv skog– se tabell.

Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og er samlet er større enn 100 daa– se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt salg vil det ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rund-skriv da eiendommen har mindre en enn 35 daa full-/overflatedyrka jord og mindre enn 500 daa produktiv skog.

Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger-om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Boplikt

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et brukbart hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når også når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det opplyses ved befarings at det ikke foreligger noen gjeldene leiekontrakter på jordbruksarealene ved befarings.

Kommentar til grunnboksbladet

Ubekreftet Grunnbok for Gnr 116/Bnr 1 i Seljord kommune er sjekket via Ambita.
Utskrift følger vedlagt.

Det er registrert tinglyste heftelser/servitutter på eiendommens grunnboksblad. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser. Heftelser og servitutter er ikke innhentet eller sjekket.

Frivillig vern av skog

Pågående prosess om frivillig vern:

Deler av skogarealet på eiendommen gnr. 116 bnr. 1 i Seljord kommune inngår i en pågående prosess knyttet til frivillig skogvern. Ifølge opplysninger fra rådgiver i NORSKOG ble det gjennomført kartlegging av biologiske verdier i det aktuelle skogområdet i 2025. Saken ligger på takseringstidspunktet til vurdering hos Miljødirektoratet, som skal avgjøre om området er aktuelt for videre behandling med sikte på vern.

Dersom Miljødirektoratet vurderer området som aktuelt, vil det bli gjennomført en særskilt skog- og verditaksering. På bakgrunn av denne vil det bli utarbeidet et erstatningstilbud til den enkelte skogeier. Deretter skal verneforslaget sendes på offentlig høring før eventuelt endelig vernevedtak fattes og avtalt erstatning utbetales.

Det vurderes som lite sannsynlig at verditakseringen blir gjennomført sommeren 2026. Dersom takseringen likevel gjennomføres i løpet av sommeren, er det opplyst at et eventuelt erstatningstilbud tidligst kan foreligge mot slutten av 2026. På grunn av et stort antall pågående verneprosjekter i Telemark og begrenset saksbehandlingskapasitet hos Statsforvalteren og Miljødirektoratet, anses det som mest realistisk at prosessen kan strekke seg inn i 2028.

På takseringstidspunktet foreligger det ikke vedtak om vern, gjennomført verditaksering eller konkret erstatningstilbud. Det er derfor knyttet usikkerhet til både hvilket areal som eventuelt blir vernet, tidspunktet for et mulig vernevedtak og størrelsen på en eventuell erstatning.

Det er ikke lagt inn noen særskilt verdi for framtidig verneerstatning i taksten. Skogarealet er vurdert ut fra dagens kjente forhold, med opplysning om at den pågående verneprosessen kan få betydning for framtidig skogsdrift, rådighet over arealene og eiendommens samlede verdi.

Generelt om eiendommen

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei



Deler av eiendommen ligger i et område som er avsatt i aktsomhetskart til NVE som område med snøskred og jord- og flomskred.

Vedlegg: Takstrappport

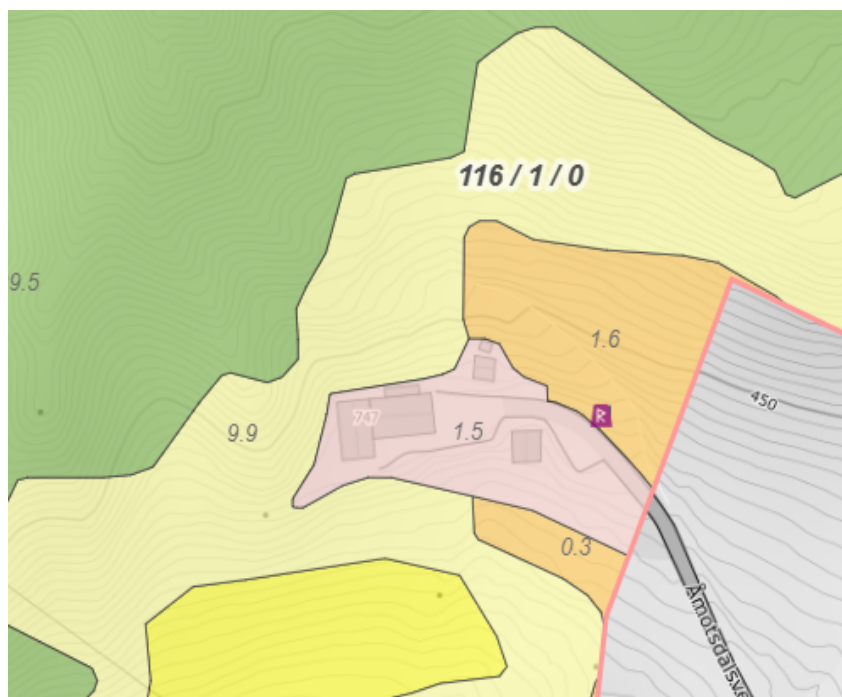
Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei



På eiendommen er det registrert kulturminne.

Vedlegg: Takstrappport

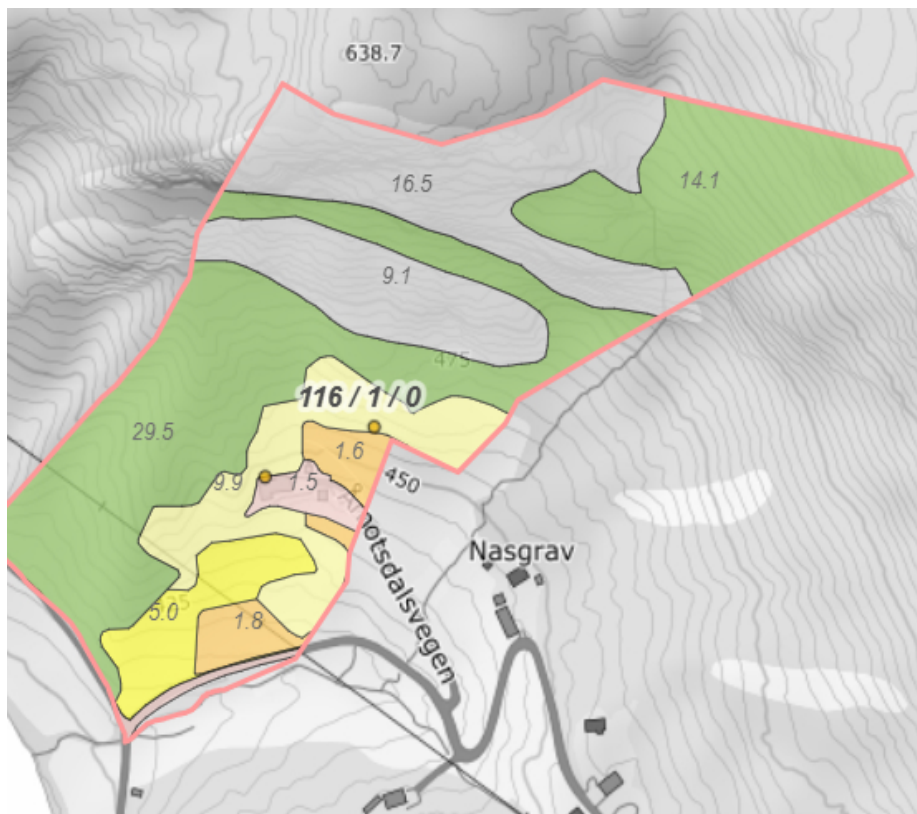
Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei



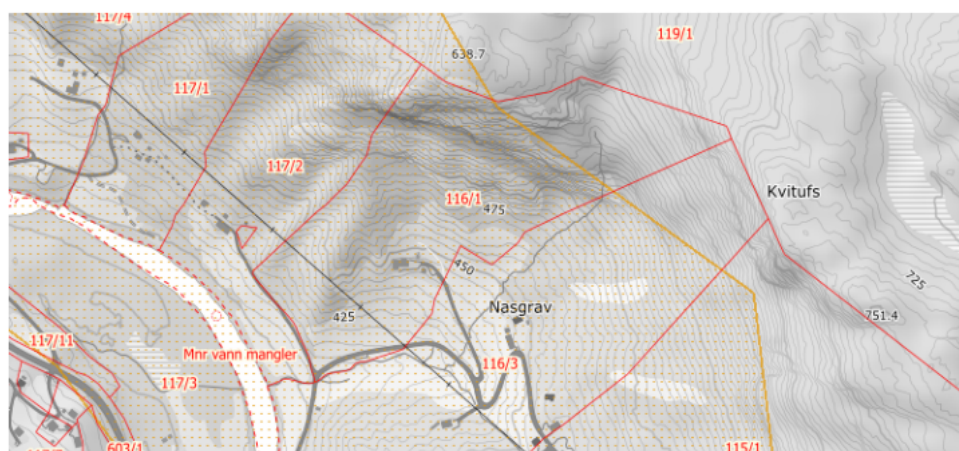
I kartgrunnlag er det registrert rødlistet arter på eiendommen.

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Verdifulle kulturlandskap

Miljødirektoratet



 Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Eiendommen ligger innenfor definert område for verdifulle kulturlandskap.

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Vann og avløp

☒ Ja ☐ Nei

Vann:

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull.

Avløp:

Eiendommen har privat avløpsanlegg til septiktank.

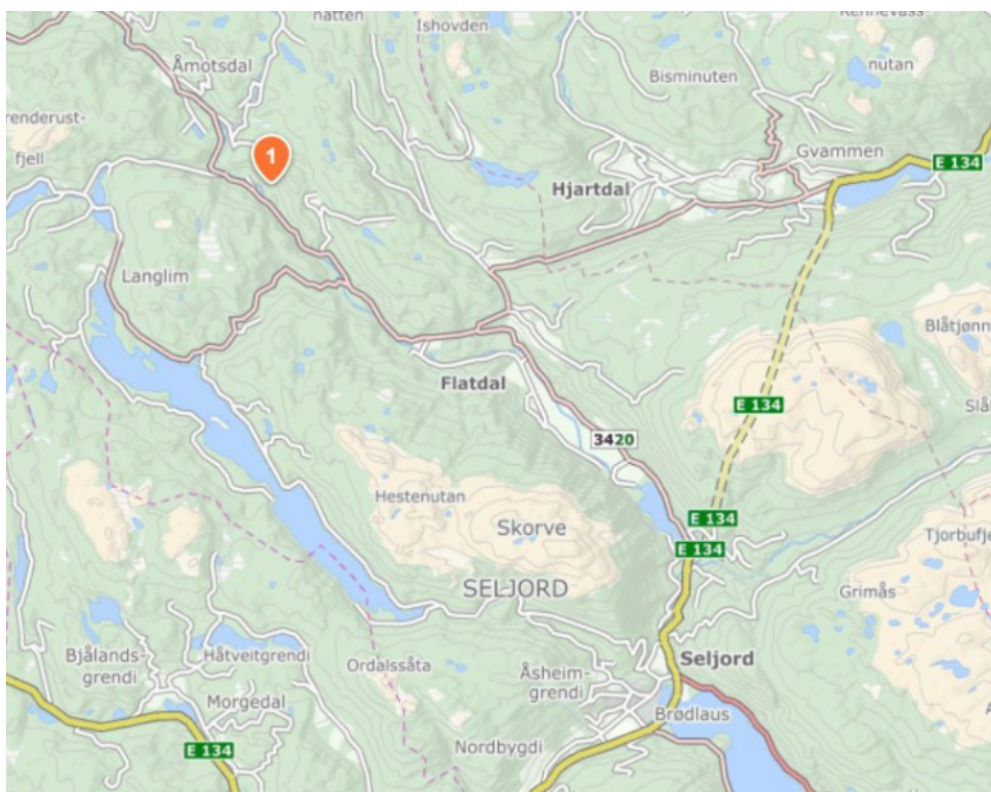
Adkomstvei

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen har adkomst fra Åmotsdalsvegen som er en offentlig vei, videre til felles privat vei som er etablert i veilag. Den siste del av veien fra kryss og inn til gårdstun er privat.

Det må påregnes fellesutgifter på veien.

Eiendommens beliggenhet



Eiendommen Nasgrav, Åmotsdalsvegen 747, har en vakker og tiltalende beliggenhet i Dyrlandsdalen, mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune. Gården ligger skjernet til i utkanten av skogsterreng, med tunet beliggende ca. 444 m.o.h. Området har et naturskjønt preg, med kupert skogs- og fjellterreng, kulturlandskap og nærliggende utmarksområder. Beliggenheten gir gode muligheter for tur, friluftsliv, jakt, fiske og annen rekreasjon i nærområdet. Avstand til lokalt sentrum i Flatdal er ca. 10 km, mens avstand til Seljord sentrum/kommunesenter er ca. 22 km.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	3,8 daa	
Overflatedyrket jord	5,0 daa	
Innmarksbeite	9,9 daa	18,7 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	13,6 daa	
Skog av middels bonitet	47,6 daa	
Skog av lav bonitet	25,4 daa	86,6 daa
Uproduktiv skog	40,9 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	0,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	22,0 daa	63,6 daa
Bebyggd, vann, bre	2,2 daa	
Ikke klassifisert		2,2 daa
Sum		171,1 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 23.06.2026.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	3,8	Nei		100	380
Overflatedyrket jord	5,0	Nei		80	400
Innmarksbeite	9,9	Nei		35	347
Sum jordbruksareal	18,7				1 127
				Verdi	28 163

Opplysningkilder, beskrivelse

Jordbruksarealene ligger i all hovedsak nær tilknyttet gårdstunet. Jordbruksarealet har i senere tid ikke blitt aktivt benyttet, arealet har vært sporadisk brukt som beite. Arealene vurderes å være svært skrånet og har dårlig arrondering.

I følge NIBIO sitt kartverk utgjør det fulldyrkede areal 8,3 daa, overflatedyrket jord 5 daa og innmarksbeite 9,9 daa. Jordbruksarealene har ikke blitt nyttet til gras produksjon etc på lang tid. Det opplyses at det går en enkel eldre vei opp i skogen.

Verdien tilknyttet det full dyrkede arealet settes skønnsmessig til kr 2500,- pr daa.
Verdien tilknyttet det overflatedyrkede arealet settes skønnsmessig til kr 2000,- pr daa.
Verdien tilknyttet innmarksbeite settes skønnsmessig til kr 875,- pr daa.

Definisjon Fulldyrka

Areal som er dyrka til vanlig pløedybde, også som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Vanlig plogdybde er ca. 20-30 cm.

Definisjon Overflatedyrka

Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig, men for eksempel ikke pløying

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Definisjon innmarksbeite

Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter og beitetålende urter

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	106,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 21 200
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	8,0	1 500	12 000		
Skog av middels bonitet	25,0	1 000	25 000		
Skog av lav bonitet	10,0	800	8 000		
Sum	43,0		45 000	Total produktiv skogverdi:	Kr. 45 000
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 66 200

Opplysningskilder, beskrivelse

Verdifastsettelsen på skog er satt på bakgrunn av en generell kunnskap, gjennomgang av kartgrunnlag og intervju med omviser.

Det er av eier opplyst at det er igangsatt en prosess vedrørende frivillig vern av deler av eiendommens skogareal. På vurderingstidspunktet foreligger det ikke nærmere dokumentasjon eller tilbakemelding om status i prosessen, herunder hvilke arealer som eventuelt omfattes, omfanget av verneinteresser, fremdrift eller mulig økonomisk kompensasjon. Da prosessen ikke er avklart, og det ikke foreligger dokumentasjon på endelig vedtak, avtale eller økonomisk kompensasjon, er forholdet ikke særskilt verdsatt i denne taksten. Eiendommen er vurdert ut fra de opplysninger og rettslige/forvaltningsmessige forhold som foreligger på vurderingstidspunktet.

Skogen ligger fordelt på 2 teiger.

Det foreligger på befaringstidspunkt ingen fullverdig skogbruksplan men en enkel skogoversikt.

For å levere tømmer må det være en skogbruksplan/miljøplan over eiendommen. Anbefaler videre undersøkelser.

Takstingeniøren har gjort en skjønnsmessig vurdering da det ikke foreligger eksakte skogdata.

Aktivitet i skogen:

Det opplyses at det i senere tid kun har vært tatt ut ved til eget bruk.

Det opplyses også at det har vært noe hogst tidlig på 1970 tallet.

Utover dette er det ikke opplyst om aktivitet i skogen.

Definisjon produktiv skog

Produktiv skog er skog som produserer mer enn 100 liter (0.1 m³) trevirke pr. dekar og år dvs. at boniteten H6 er inkludert.

Skogkultur:

Det er ikke utført skogkultur på eiendommen på lengre tid.

Det opplyses at det ikke har vært utført noen spesiell avvirkning de senere årene.

Det er et generelt behov for ungsogpleie på eiendommen.

Produktivt areal i følge Nibio sitt kart: 86,6 daa

Beregnet nyttbar produksjonsevne: 16 m³ med fratrekk fra utilgjengelige områder.

Stående volum for 2026 er ikke kjent.

Hogstklassefordeling:

Hogstklassefordeling for 2026 er ikke kjent, men ut fra egne observasjoner vurderes det i all hovedsak å være eldre skog.

Bonitetsfordeling:

Hovedtyngden av stående skog ligger i middels og lavere boniteter.

Treslag fordeling:

Hovedtyngden av stående skog er gran med innslag av lauv og furu.

Driftsforhold:

Driftsforholdene vurderes å være krevende.

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Hovedtyngden av skogen står i bratt og ulendt terreng med vanskelig tilkomst.
Det må påregnes å bygge drifteveier.

Ut fra sammenlignbare forhold vurderes avvirkningskostnad til entreprenør å være på ca kr 250,- til kr 350,- pr m³.
I tillegg kommer kostnad til ungskogpleie, redskap, adm, utstyr, måleutgifter, veier mm.
Rotnetto i sluttavvirkning er beregnet til kr 139,- pr m³ basert på langsiktige tømmerpriser.

Det er i verddivurderingen lagt til grunn en total tilvekst på 13 m³ med fratrekk på 20% topp avfall, myr, utilgjengelige områder og andel nøkkelbiotoper.

Skogsverdien er satt til kr 45 000 ,-

Skogfond:

Takstmann gjør oppmerksom på at Skogfond er en konto som har løpende bevegelser og saldo kan derfor variere.
I følge tilsendt oversikt var det en saldo pr 31.10.2024 på kr 282,-

Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4 % jf rundskriv fra LMD.

BONITET	AREAL FRA GÅRDSKART	AREAL UTE AV DRIFT	TELLENDE AREAL	NORMERT TILVEKST M³/DA/ÅR	TILVEKST M³ PR ÅR
SUPER	- DA	DA	✓ - DA	1,25 M³/ÅR	- M³/ÅR
HØY	14 DA	8 DA	✓ 6 DA	0,75 M³/ÅR	4 M³/ÅR
MIDDELS	48 DA	25 DA	✓ 23 DA	0,4 M³/ÅR	9 M³/ÅR
LAV	25 DA	10 DA	✓ 15 DA	0,2 M³/ÅR	3 M³/ÅR
					16 M³/ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM (FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M.)					80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE					13 M³/ÅR

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 2 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 40 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har et forholdsvis lite areal og har ingen egen jaktpart, det må eventuelt samarbeides med andre grunneiere for å få areal i elgjakt-lag.

Det opplyses at eiendommen har en andel.

Det kan drives småviltjakt på egne arealer.

Utmarksverdier på eiendommen settes til kr 2 000,- pr år.

Det er brukt kapitaliseringsrentefot på 5 %.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Anvendelse



Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygning anses å ha et normalt vedlikehold.

Bygningsstruktur

Det opplyses fra rekviert at bygningen er opprinnelig en Buenhytte fra antatt 1960 tallet som er ombygd og tilbygd rundt 2000.



Utvendige forhold

Bygningen er oppført på stedlige/komprimerte masser med punktfundamenter, tilbygd del med betongstøpt dekke. Deler av etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon er oppført i maskinlaft, tilbygd del oppført i laftverk. Utvendig er deler av den eldste bygningen kledd med falset kledning, tilbygd del med synlig laftverk. Utskjærte stolper.

I yttervegg er det montert koblede vinduer med trerammer og sprosser. Fabrikframstilte dører.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak, papp, knotteplast og torv som taktekke. Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegg.

Ved inngangsparti er det takoverbygd svalegang med trebjelkelag, spalteplank og malt rekkverk. Areal ca 18m². Plassbygd trapp til terreng. Ut fra stue 1etg er det oppført en punktfundamentert terrasse med trebjelkelag, spalteplank og malt rekkverk, delvis takoverbygd. Areal ca 15m². Trapp til terreng.

Ut fra soverom i 2etg er det også en luftveranda med et areal på ca 5m².

Tilbygd enkel utebod på langside i enkel oppføring med bindingsverk på vegg med gjennomsiktige plater. Tak av plassbygde enkle sperrer

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



pålagt lekter og gjennomslukete plater.
Innvendig grusgolv, vegger og himling med åpen konstruksjon.

Innvendige forhold

1etg:

Gulv med keramiske fliser og gulvplank.
Vegger med trepanel og synlig laftverk.
Himling med trepanel. Enkelte himlinger med spottbelysning.

Innvendig dører hovedsakelig heltre speilfyllingsdører.
Trapp til 2etg i tre.

2etg:

Gulv med furuplank.
Vegger med synlig laftverk.
Himling med synlig åser og trepanel.

Tekniske installasjoner

Bygningen har 2 røykpiper over tak, en pipe er betongpusset og en pipe er skiferstein-forblendet.
Innvendig er piper tilknyttet oppvarmingselementer.
Hovedoppvarming i bygning er basert på 2 varmepumper, tilleggsvarme fra vedovn.
I stue står en Dovre peisovn, på kjøkken er det en Dovre vedovn. Betongpusset brannmur.

Sikringsskap med automatsikringer.
Naturlig ventilasjon.

Privat vanntilførsel fra borehull og privat avløpsanlegg til septiktank.

Spesialrom

Toalettrom med laminat på gulv, vegger med laftverk og himling med trepanel.
Servant og gulvmontert toalett.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med finerskrog og profilerte dører.
Laminert benkeplate med nedfelt servant.
Vifte over komfyrplass.

Våtrom

Bad/vaskerom:
Gulv med nedstøpte varmekabler pålagt keramiske fliser, sluk i gulv. Vegger delvis med keramiske fliser med overliggende brystningspanel.
Himling med trepanel, innfelt spottbelysning.
Standard baderomsinnredning med profilerte dører. Benkeplate med servant. Overskap og speil.
Øvrig dusjnise med glasshengte vegger og gulvmontert toalett.
Enkelt opplegg for vaskemaskin.
Vifte på yttervegg.

Her står også v.v.bereder og trykktank.

Tilbygg/modernisering

2000 Tilbygg/ombygd

Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	100			100	32		100
2. Etasje	18			18	5	21	39

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



SUM	118				37	21	139
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, gang 2, toalettrom, matbod, bad/ vaskerom, stue, alkove, kontor		
2. Etasje	Loftstue, soverom		

Driftsbygninger på eiendommen

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Loft



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje 1	19,0
Etasje 2	29,0
SUM BTA	48

Kommentar til areal

1etg: gang og ett rom.

2etg: svailegang og ett rom.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygningen har etterslep på vedlikehold, skader registrert.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på punktfundamenter av naturstein, etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført i laftverk over 2 etasjer. Deler av 1etg og 2etg med svailegang er kledd med trepanel.

Enkle vinduer.

Plassbygd dør.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt eldre stålplater som taktekke.

Innvendig tregulv, vegger med laftverk og trepanel. Himling med åpen konstruksjon.

Vurdering:

Bygningen blir brukt som enkelt lager.

Det må påregnes vesentlig vedlikehold og utbedringer av bygning.

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



"Farmorhytta"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	13,0
SUM BTA	13

Kommentar til areal

Ett rom.

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Bygning anses å ha et normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen har ukjent byggeår, flyttet fra Skribekk og restaurert.

Bygningen er oppført på enkle murer av naturstein og betong.

Hovedkonstruksjon er oppført i laftverk.

I yttervegg er det koblede vinduer med trerammer og sprosser.

Nyere fabrikkframstilt dør med glass.

Vedlegg: Takstrappport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Tak oppført som saltak pålagt plassbygde sperrer, undertak, papp, sløyfer, lekter og aluminiumsplater som taktekke.

Innvendig tregulv, vegger med trepanel og himling med synlige åser og trepanel.
Innlagt enkel strøm.

Oppført enkel pipe tilknyttet peisovn (ikke godkjent røykrør).

Vurdering:

Bygningen vurderes å ha et normalt vedlikehold.
Er blitt brukt som gjestehus etc.

I bakkant er det en enkel plassbygd bakerovn, oppført i betong og teglstein.



Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 480 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 370 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	2 300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Loft	650 000	3	4	100 000
"Farmorhytta"	500 000	5	5	150 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi, normal salgsverdi, gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked, slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, hensyntatt beliggenhet, arealgrunnlag, bygningsmasse, teknisk standard, ressursgrunnlag og gjeldende konsesjonsmessige forhold.

Eiendommen Nasgrav, Åmotsdalsvegen 747, har en vakker og skjermet beliggenhet i Dyrlandsdalen mellom Åmotsdal og Flatdal i Seljord kommune. Tunet ligger ca. 444 m.o.h., med landlig og tiltalende beliggenhet i utkanten av skogs- og kulturlandskap. Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som søker et mindre småbruk med landlige kvaliteter, nærhet til natur, utmark og rekreasjonsmuligheter. Avstand til Flatdal er ca. 10 km, og avstand til Seljord sentrum/kommunesenter er ca. 22 km.

Eiendommen har et begrenset landbruksmessig ressursgrunnlag. Jordbruksarealet er relativt beskjedent, og det foreligger ikke opplysninger om egen gårdsproduksjon på befaringstidspunktet. Skogressursene er også av begrenset omfang og gir etter dette en moderat produksjonsmessig verdi. Eiendommens verdi vurderes derfor i hovedsak å være knyttet til tun, bolig-/våningshusverdi, beliggenhet, småbrukspreg og rekreasjons-/utmarksverdi, mer enn til ordinær landbruksdrift.

Bygningsmassen består av våningshus og eldre enkle bygninger. Våningshuset utgjør den vesentligste verdibærende bygningsdelen. Øvrige bygninger har i hovedsak enkel standard og begrenset bruksverdi, men tilfører eiendommen et helhetlig småbrukspreg. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på deler av bygningsmassen.

Eiendommen er konsesjonspliktig da den er bebygd og samlet areal overstiger 100 daa.

Ved fastsettelse av markedsverdi er det lagt vekt på eiendommens landlige og attraktive beliggenhet, småbrukspreg, begrensede landbruksressurser, konsesjonsmessige forhold, bygningsmassens verdi og markedets betalingsvilje for tilsvarende mindre landbrukseiendommer/småbruk i området.

På dette grunnlag vurderes eiendommens markedsverdi, normal salgsverdi, til: Kr 2 300 000,

Kr 2 300 000

Vedlegg: Takstrapport

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboks utskrift			Gjennomgått		Ja
Skog og Landskap / Nibio			Gjennomgått		Ja
Enkel skogvurdering			Gjennomgått		Ja
Matrikkel			Gjennomgått		Ja
Se Eiendom			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for drittsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord- og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppkader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelses anmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

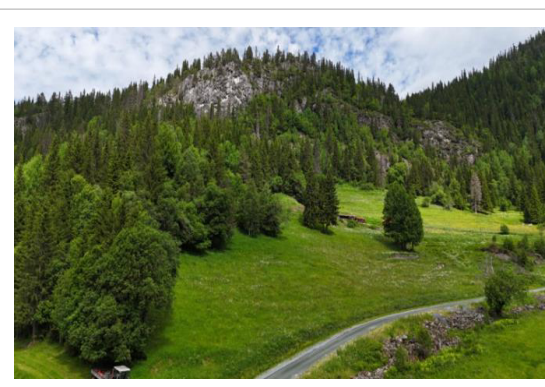
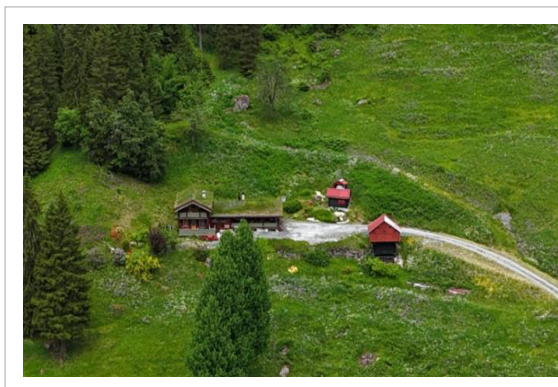
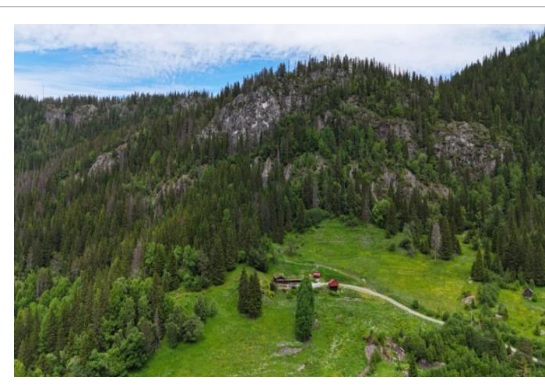
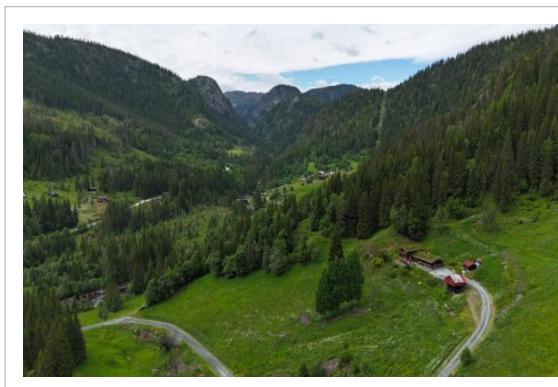
Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Åmotsdalsvegen 747, 3841 FLATDAL
Gnr 116- Bnr 1
4022 SELJORD

IL Takst AS
Stallbakken 1
NOTODDEN 3675



Andre bilder



Vedlegg: Takstrappport

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 4022 SELJORD

Data uthentet: 23.06.2026 kl. 13:10

Grunneiendom: Gnr: 116 Bnr: 1

Oppdatert per: 23.06.2026 kl. 13:10

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/2439-1/32
01.09.2000

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 100.000
OMSETNINGSTYPE: Tvangssalg
Nålby Unni Kyrkjerud
F.NR: 201052*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2012/169171-1/200
28.02.2012

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3.500.000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832554332

2025/492878-1/200
05.05.2025 13:13

** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937894538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832554332
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1958/901319-1/32
16.06.1958

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Vest-Telemark Kraftlag.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/1073-1/32
15.07.1960

SKJØNN
Heiåi-utbyggingen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/120-1/32
23.01.1961

JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/248-1/32
09.02.1965

SKJØNN
Heiåi-utbyggingen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1122736-1/200
10.08.2018 21:00

JORDSKIFTE
Jordskiftesak 17-072320REN-JKVI Veg Dyrlandsdalen Syd
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vedlegg: Takstrappport

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 4022 SELJORD

Data uthentet: 23.06.2026 kl. 13:10

Grunneiendom: Gnr: 116 Bnr: 1

Oppdatert per: 23.06.2026 kl. 13:10

GRUNNDATA

0/901254-1/32

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

1855/900020-1/32
26.06.1855

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4022 GNR:116 BNR:2

2020/904199-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0828 GNR:116 BNR:1

2024/636484-1/200
01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3820 GNR:116 BNR:1

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

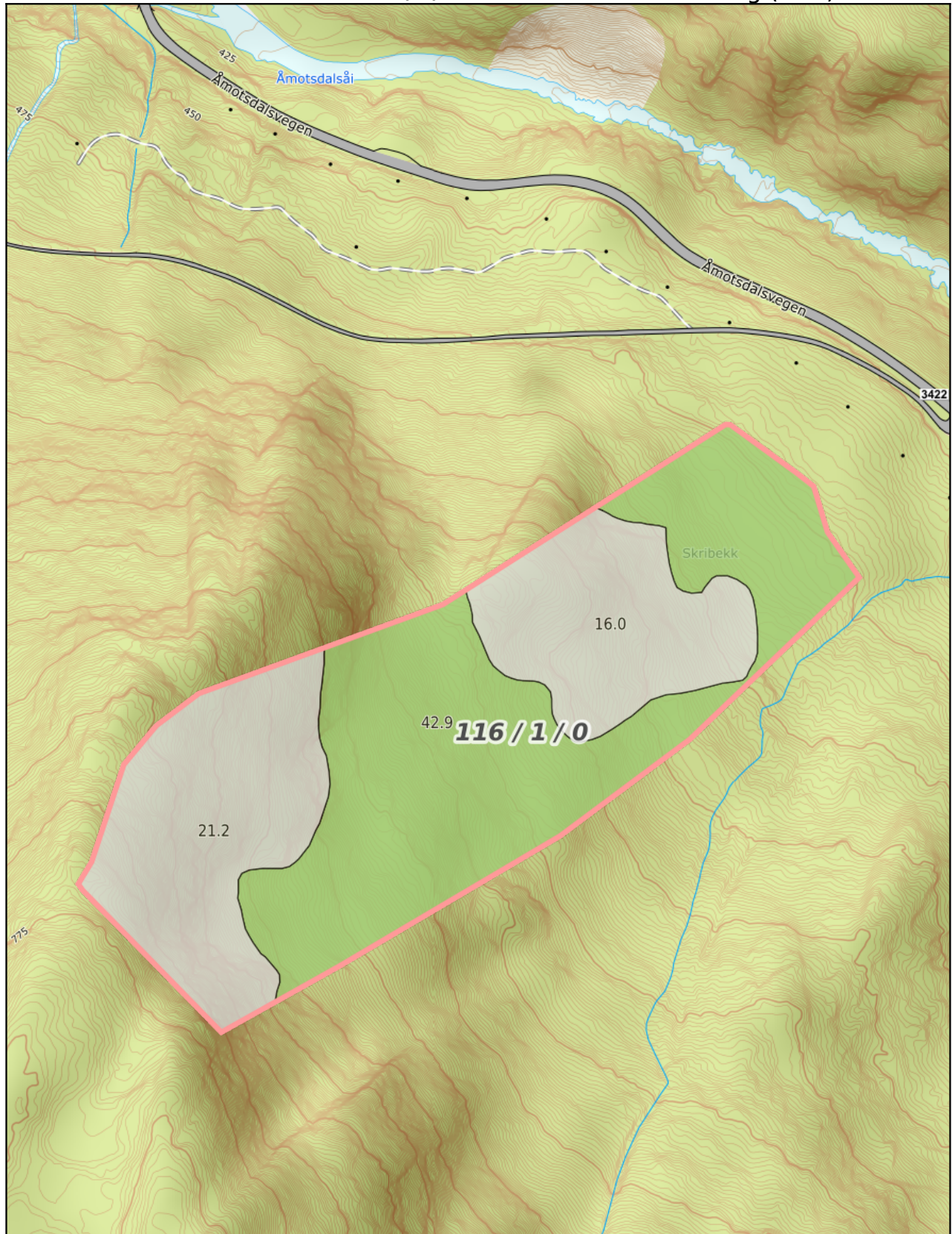
Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedlegg: Takstrappport

Landbrukseiendom 4022-116/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 23.06.2026 13:08 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2026 13:06 - Side 1 av 1

Vedlegg: Takstrappport

Landbrukseiendom 4022-116/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

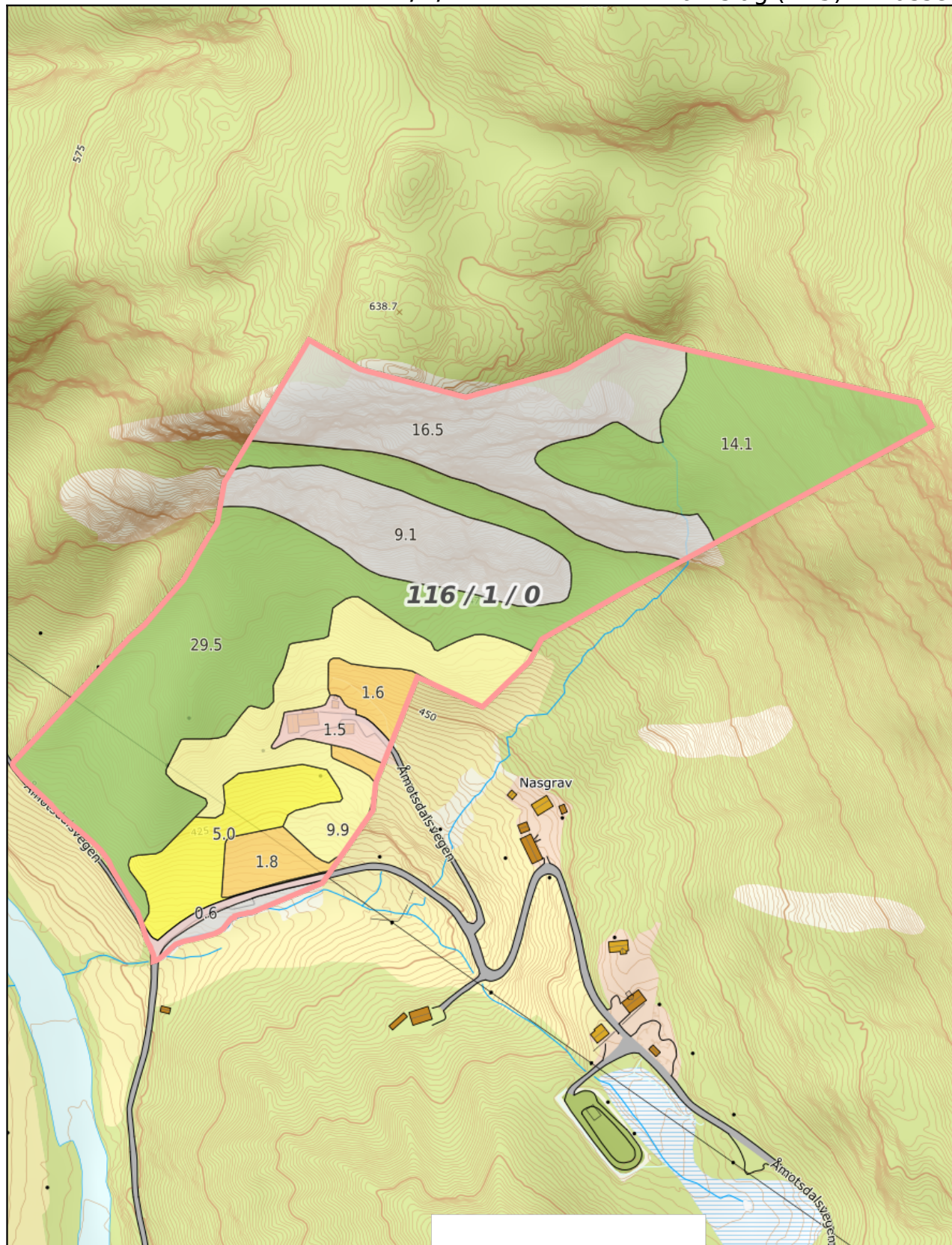
 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 23.06.2026 13:08 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2026 13:06 - Side 1 av 1

Vedlegg: Takstrappport

Landbrukseiendom 4022-116/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 23.06.2026 13:09 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2026 13:06 - Side 1 av 1

Vedlegg: Takstrappport

Landbrukseiendom 4022-116/1/0

Markslag (AR5) 7 klasser



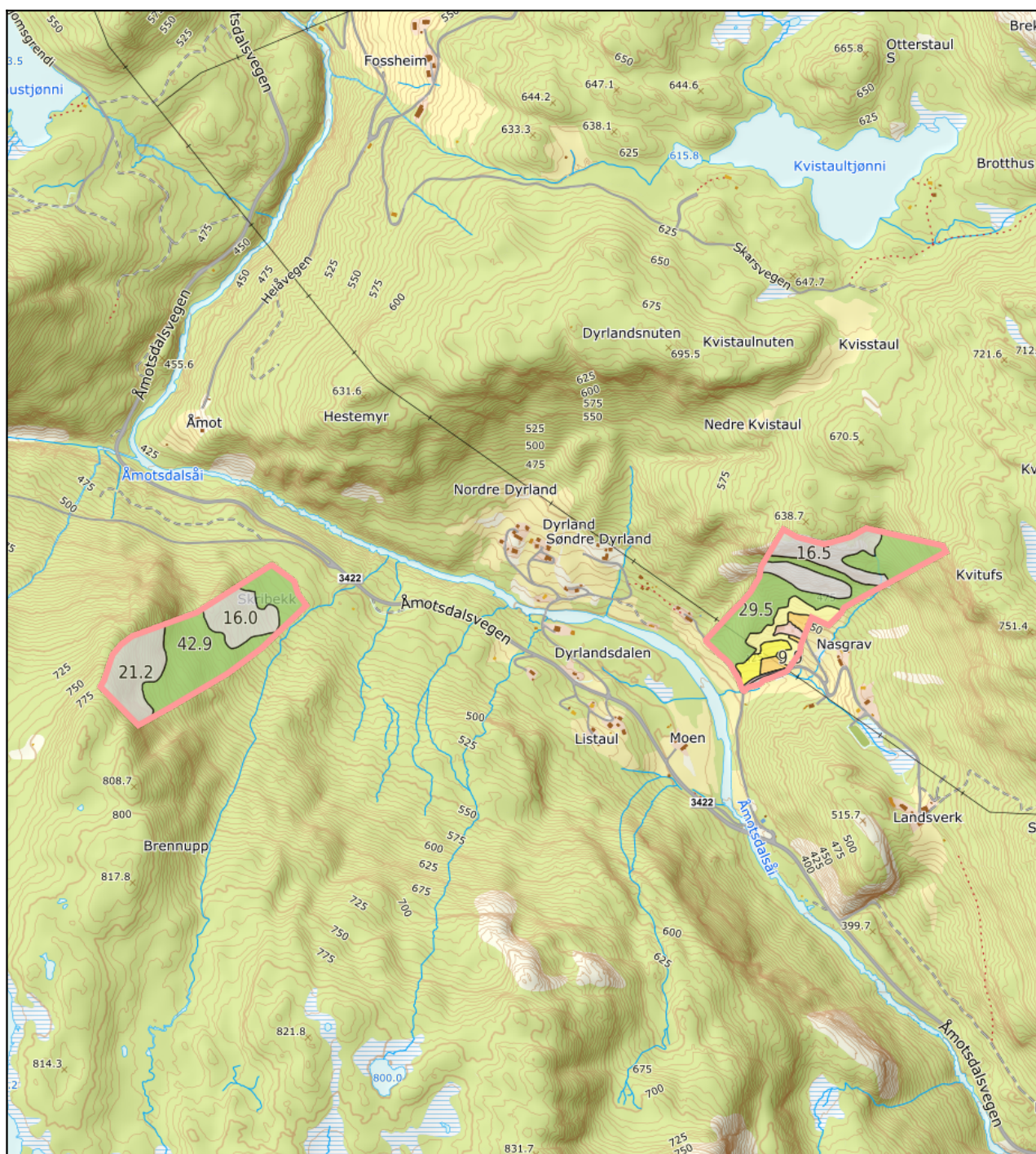
0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 23.06.2026 13:08 - Eiendomsdata verifisert: 23.06.2026 13:06 - Side 1 av 1

Vedlegg: Takstrappport



0 100 200 300m Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 23.06.2026 13:06 Eiendomsdata verifisert: 23.06.2026 13:06	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr> <td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>3.8</td></tr> <tr> <td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>5.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Innmarksbeite</td><td>9.9</td></tr> <tr> <td></td><td>Produktiv skog *</td><td>86.6</td></tr> <tr> <td></td><td>Annet markslag</td><td>63.6</td></tr> <tr> <td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.2</td></tr> <tr> <td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr> <td></td><td>Sum</td><td>171.1</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	3.8		Overflatedyrka jord	5.0		Innmarksbeite	9.9		Produktiv skog *	86.6		Annet markslag	63.6		Bebyggd, samf., vann, bre	2.2		Ikke kartlagt	0.0		Sum	171.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
	Fulldyrka jord	3.8																								
	Overflatedyrka jord	5.0																								
	Innmarksbeite	9.9																								
	Produktiv skog *	86.6																								
	Annet markslag	63.6																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.2																								
	Ikke kartlagt	0.0																								
	Sum	171.1																								
GÅRDSKART 4022-116/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 116/1/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	— Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt																								

Vedlegg: Takstrappport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Seljord kommune: Grunneiendom 4022-116/1

 **Eiendomsverdi®**
Utskriftsdato: 23.06.2026 13:10

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	NÆSGRAV NORDRE	Beregnet areal	170837.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	1.17	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	116/1
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	116/1
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	26.06.1855			116/1, 116/2
Skylddeling				
Nymatrikulering av grunneiendom				116/1
Nymatrikulering				
Konvertert jordskifteforretning				104/1, 104/3, 116/1, 116/3, 117/1, 117/4, 117/7
Jordskifte		1/58		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607661.63	468962.35	0	Ja	90762.8	
Eiendomsteig	6607540.34	467547.36	0	Nei	80074.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NÅLBY UNNI KYRKJERUD F201052*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅMOTSDALSVEGEN 747 3841 FLATDAL	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	96294	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Kirkested	Kategori	Kirkested
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	22.02.2022	Tilkn. eiendommer	116/1

Adresse

Vegadresse: Åmotsdalsvegen 747

Adressetilleggsnavn:

Vedlegg: Takstrappport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Seljord kommune: Grunneiendom 4022-116/1

 **Eiendomsverdi®**
Utskriftsdato: 23.06.2026 13:10

Poststed	3841 FLATDAL	Kirkesogn	05141604 Seljord
Grunnkrets	302 Dyrlandsdalen	Tettsted	
Valgkrets	8 Åmotsdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166125472		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	166125472	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	28.01.2003
3	20452137		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	
4	166125456		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	166125464		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166125472: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	62
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åmotsdalsvegen 747	H0101	116/1	62	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	62	0	62	0	0	0

2: Bygningsendring 166125472-1: Tilbygg, Tatt i bruk 28.01.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Vedlegg: Takstrappport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Seljord kommune: Grunneiendom 4022-116/1

 **Eiendomsverdi®**
Utskriftsdato: 23.06.2026 13:10

Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.1997	21.08.1997	
Igangsettingstillatelse	01.12.2000	21.08.1997	
Tatt i bruk	28.01.2003	28.01.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åmotsdalsvegen 747	H0101	116/1	75	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	25	0	25	0	0	0
H01	0	50	0	50	0	0	0

3: Bygning 20452137: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	71
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.1997	21.08.1997	
Bygging avlyst		03.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	71	71	0	0	0

4: Bygning 166125456: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Vedlegg: Takstrappport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Seljord kommune: Grunneiendom 4022-116/1

 **Eiendomsverdi®**
Utskriftsdato: 23.06.2026 13:10

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		03.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

5: Bygning 166125464: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/1	-	-	-	-	-

Nøkkeltall for skogverdien

Beregnet nyttbar produksjonsevne (salgsvolum) 13 m³ pr år

Det er gjort fratrekk for

- Arealer ute av drift (nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc.)
- Topp og bult, gjensetting av livsløpstrær og kantsoner, krav til gammelskogandel i

Gjennomsnittlig tømmerpris 540 kr pr m³

Eventuell bonus, utbytte og tilskuddseffekt av skogfond kommer i tillegg

Driftskostnader 278 kr pr m³

Inkluderer også kostnader som brøyting, kipping og sporpynting

Avsatt til skogfond (prosent av bruttoverdien ved hogst) 20 %

Denne prosentsatsen er beregnet til å være tilstrekkelig for å dekke alle nødvendige investeringer i skogkultur, veibygging og veivedlikehold.

Driftsnetto (også kalt rotnetto) 139 kr pr m³

Kapitaliseringsrentefot 4 %

Denne rentefoten er også brukt som diskonteringsrente for beregning av eventuelle framtidige inntekter.

Beregnet skogverdi 45 370 kroner

Skogverdi avrundet 45 000 kroner

SKOGOVERSIKT FOR

NÅLBY

Nasgrav 116/1 i Seljord Kommune

1 Kart eiendomsgrenser (se s. 8,9)

1.1	Teig 1	Nasgrav
1.2	Teig 2	Skribek

2 Sammen drag

2.1. Hovedtall

2.1.1 Totalarealet fordel på teiger:

Skogareal:

2.1.1 Totalarealet fordel på teiger:

2.1.2 Markslagsfordeling

2.1.3. Hogstklassefordeling

2.2 STÅENDE KUBIKKMASSE

2.3 Tilvekst på det driververdige arealet

3 BESTANDSOVERSIKT

2 Sammendrag

2.1 Hovedtall

Registrert skogareal	171,4
Produktivt skogareal	92,9

Total m³/Driverdig

Gj.sn m³ pr daa

1253 m³
13,5 m³

Totalt stående m³

1323,5 m³

Tilvekst driverdig skogareal

Tilvekst hogstkl 2

0 m³

Tilvekst hogstkl 3-5

28 m³

Tilvekst totalt

27,8 m³

Gj.sn tilvekst/daa prod. Areal

0,3 m³

Gj.sn tilvekst %

2,2 %

Produksj.evne tot. Skogareal

40 m³

Produksj.evne pr. daa

0,43 m³

Balansekvantum driverdig skogareal

31 m³

TTØ 98 m reg 08

Skogareal:

2.1.1 Totalarealet fordel på teiger:

1	116/1 Nasgrav	41,0	91,2
2	116/1 Skribek	51,9	80,2
SUM		92,9	171,4

2.1.2 Markslagsfordeling					
Tabell 1: Markslagsfordeling					
Markslag	Teig	Dekar	%	Sum da	Anmerk.
Produktiv driverdig skogareal				0,0	
Høy bonitet (17 og høyere)					
Middels bonitet (11 og 14)	1	41,0			
	2	51,9			
	Sum	92,9	100 %	92,9	
Lav bonitet Ikke driverdig skogareal (skogtype 3)				0,0	
Sum prod. Driverdig		92,9	100 %	92,9	
Uproduktivt skogareal:					Anmerk.
Myr		0		0,0	
Skrapskogmark		56,3	72 %	56,3	Flis/ved
Impediment/hindring		0		0,0	
Veier karftgater o.l		2,6	3 %	2,6	Ved
Vann		0		0,0	
Andre markslag		19,5	25 %	19,5	Flis/ved
Sum uproduktiv		78,4	100 %	78,4	

REV. FRA T.T. 98/99 Plan id 116001.

SKOGOVERSIKT for
116/1 Nasgrav i Seljord kommune

Planperiode fra 2008 til ny plan foreligger

2.1.3. Hogstklassefordeling

Hogst klasse	Forklaring	Dekar	%	Anmerkninger
1	Skog u/forngelse	3	3 %	cfr/beregnet
2	Forngelse og ungskog	4	4 %	(Nytt)Plantet 1990
3	Yngre produksjonsskog	6	6 %	beregnet + 10år= 20 år
4	Eldre produksjonsskog	45	45 %	Avstandreg
5	Gammel skog	42	42 %	Avstandreg
		100	100 %	Hogstmoden

Tabell 3: Produktiv drivverdig skogareal i dekar fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse						
	1	2	3	4	5	Sum daa	%
20							
17							
14							
11	3	4	6	45	42	6	6 %
8						94	94 %
6							
Sum daa	3	4	6	45	42	100	100 %
%	3 %	4 %	6 %	45 %	42 %	100 %	

REV. FRA T.T. 98/99 Plan id 116001.

SKOGOVERSIKT for
116/1 Nasgrav i Seljord kommune

Planperiode fra 2008 til ny plan foreligger

2.2 STÅENDE KUBIKKMASSE

Tabell 4: Stående driverdig kubikkmasse i m³ fordelt på treslag

Treslag	Driverdig	Ikke driverdig (til ved og flisprod)	Uproduktiv ikke reg	Sum m ³	%
Gran	1125,8			1125,8	85 %
Lauv	151,8	46,0		197,8	15 %
Sum	1277,5	46,0	0,0	1323,5	100 %
%	97 %	3 %		100 %	

Tabell 5: Stående driverdig kubikkmasse i m³ fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%
	1	2	3	4	5		
20							
17							
14							
11				500	752	1253	100 %
8							
6							
Sum m ³				500	752	1253	
%				40 %	60 %		100 %

2.3 Tivekst på det driverdige arealet

Tabell 6: Driverdig tivekst i m³ fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					%
	1	2	3	4	5	Sum m ³
20						
17						
14				14	14	28
11						
8						
6						
Sum m ³				14	14	28
%				49 %	51 %	100 %

Tabell 7: Tivekst% i hogstklasse 3-5

Hogst klasse	Tivekst %
3	0,0 %
4	2,7 %
5	1,9 %

Tabell 10 Tiveksten fordel på treslag

Treslag	m ³	%	kontroll sum		G:		L:	
Gran	24	88 %	4		435		65	
Lauv	3	12 %	5		665		87	
Sum	28	100 %	1253		1101		152	

3 BESTANDSOVERSIKT

Tabell 8: Bestandsoversikt

		Tilvekst faktor								
		Gran	Lauv							
3.1	Teig 1	2,5		2,75	(Kubikkmeter uten bark)					
Bestand nr	Areal	Bonitet	Hogst kl	10 år	Alder	Gran	lauv	Totalt	Pr daa	Anmerkn.
0,41		28,0	Skrapskogmark							0,5 Opprydd/flis
0,43		2,6	Veier, kraftgater							5,4 ved
0,45		19,5	Andre markslag							0,1 Ved
		50,1	Sum					30,0	30,0	0,6
1	25,1	G11		41	80/207	90	264	30	294	11,7
2	15,9	G11		51	110/129	120	165	42	206	13,0
	41,0	Sum					428,9	71,8	500,7	

		Tilvekst faktor		
		Gran	Lauv	
Benyttet 98 norm +10 år		2,5	3	(Kubikkmeter uten bark)

3.2 Teig 2		Gran		Lauv		Totalt		Pr daa		Anmerkn.	
Bestand nr	Areal	Bonitet	Hogst kl	10 år	Alder	Gran	Lauv				
				124,886	←		127,65				
0,41	28,3	Skrapskogmark		1998							
		Ungskog									
1	5,6	G14		21,0	10/-	12	10	14	14	0,5	Flis/ved
2	19,9	G14		41	80/137	20	15	2	10	2,0	Plantet 96/97
3	26,4	G11		51	110/401	90	171	35	15	2,7	Tynning
						120	501	45	206	*)	Lauv
	51,9	Sum					672	80	546	*)	
								752			

*)

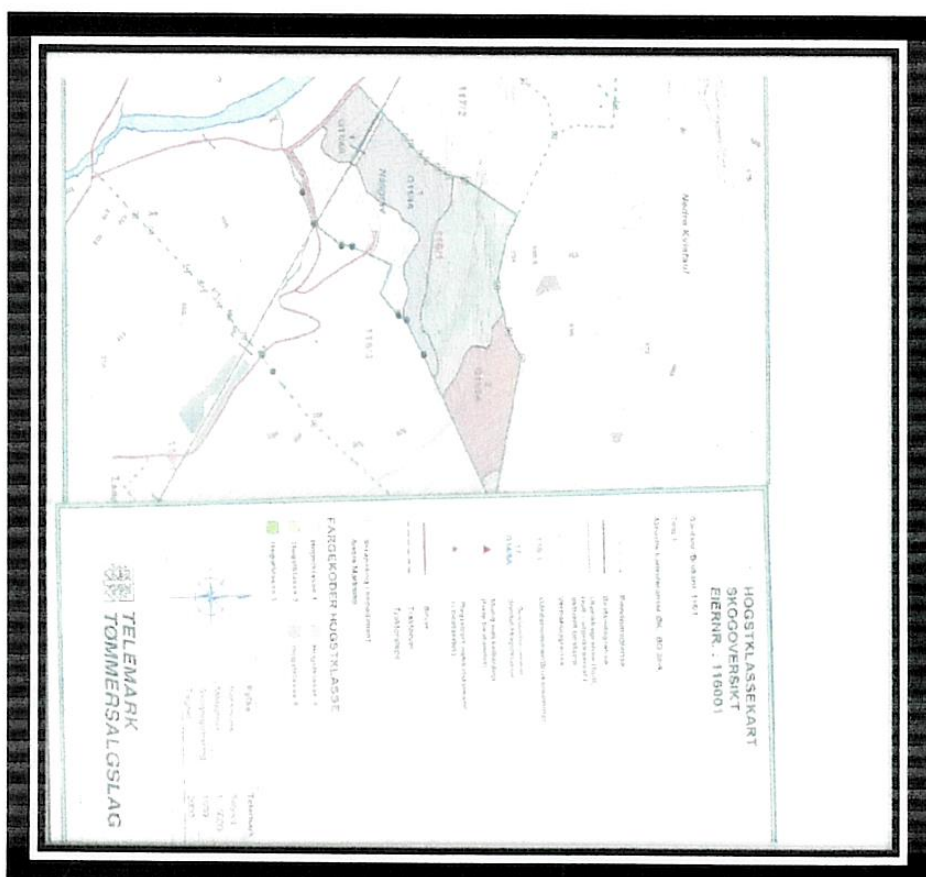
*)Ikke Medtatt lauv tidl

REV. FRA I.T. 98/99 Plan id 116001.

1 Kart eiendomsgrenser 1.1 Teig 1 Nasgrav

SKOGOVERSIKT for
116/1 Nasgrav i Seljord kommune

Planperiode fra 2008 til ny plan foreligger

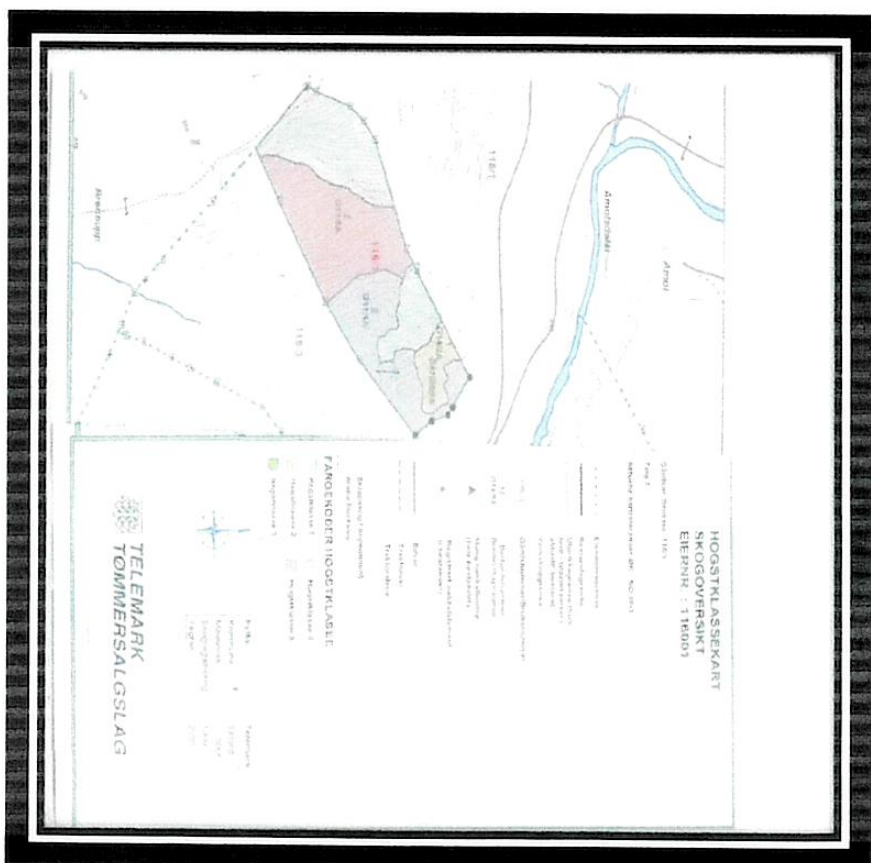


REV. FRA T.T. 98/99 Plan id 116001.

1 Kart eiendomsrensener 1.2 Teig 2 Skribek

SKOGOVSRIKT for
116/1 Nasgrav i Seljord kommune

Planperiode fra 2008 til ny plan foreligger

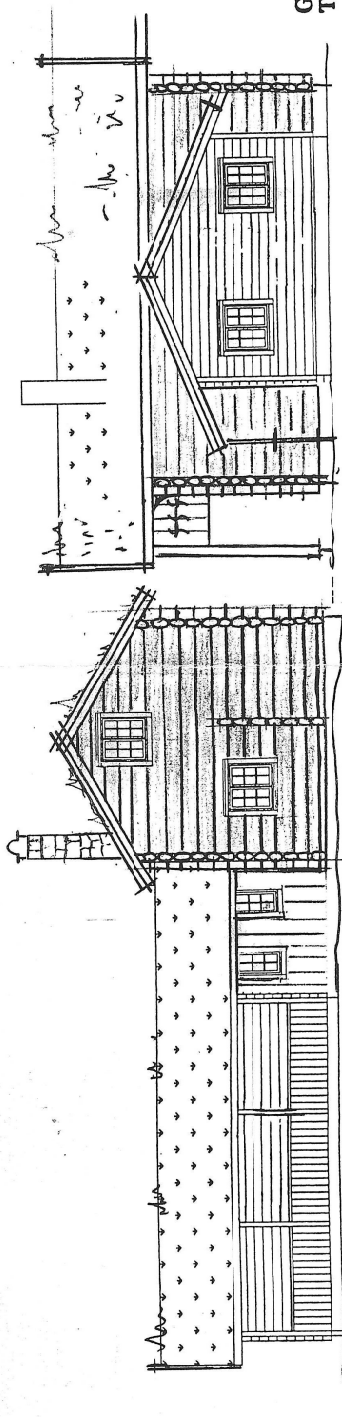
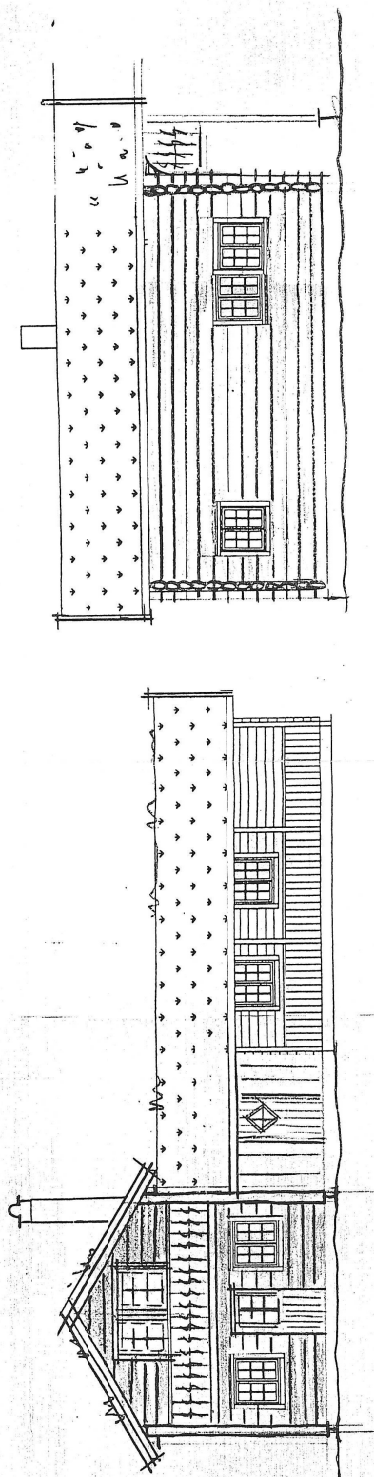


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Trykt på sjølvkoperende papir

Kommune <i>SELJORD</i>		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse) <i>ARILO OG UNNI NÅLBY AMOTSDALVEGEN 747 3841 FLATDAL</i>	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse <i>NÅS6RAV</i>	Gnr <i>116</i>	Bnr <i>1</i>	Festenr Seksjonsnr
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak			
Vedtak gjort av		Vedtak dato	Saksnr
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat. slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksending krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).		
Underskrift			
Stad <i>SELJORD</i>	Dato <i>16.10.2008</i>	Stempel/underskrift  SELJORD KOMMUNE TEKNISK AVDELING 3840 SELJORD	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

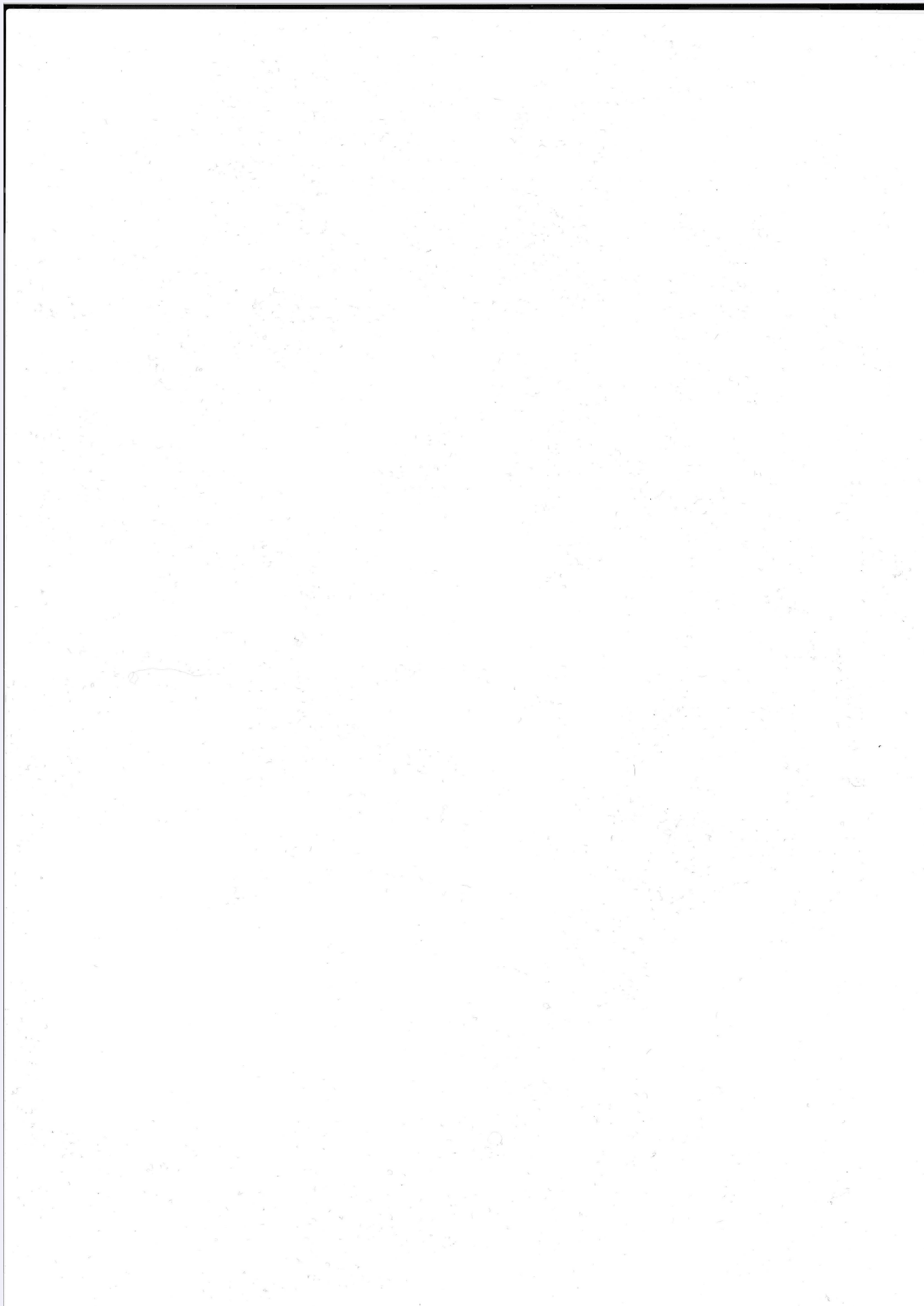


GODKJENT
TEKNISK UTVAL
DATO: 14.04.17 SAK: 68/16

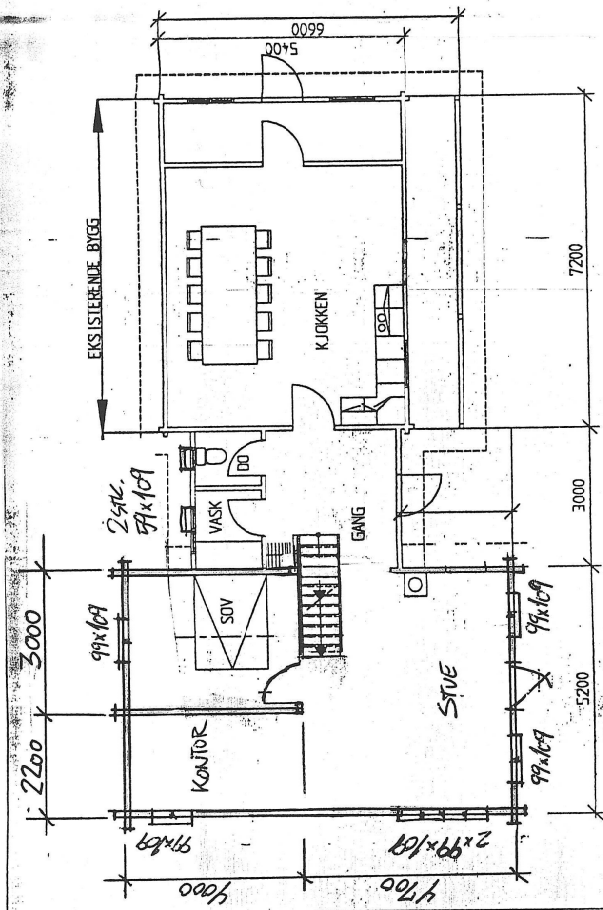
Prosjekt	Hytte Nasgrav, 116/1
Brudd	116/1
Dato	14.04.17
Utvalgt av	Karl Steffensen
Satt i Kvalitet	KS
TELF. : 56 31 11 60	
FAX. : 56 31 11 02	
5335 ANDREVIK	

korrigert 7/2-02
Dagk. Schulz

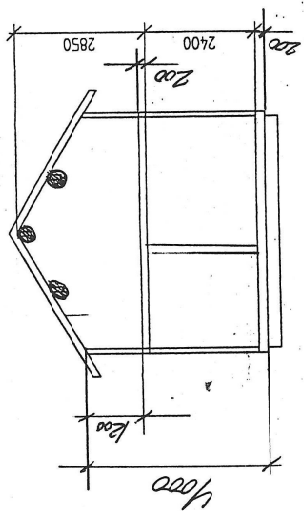
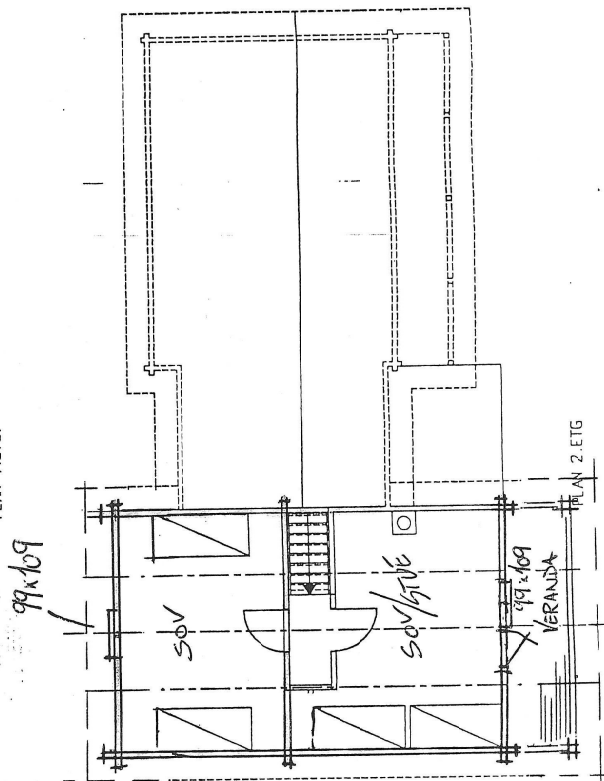
Vedlegg: Kommunalinformasjon



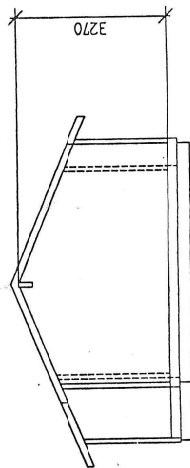
Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLAN 1.ETG.



SNITT NYBYGG



SNITT EKISTERENDE -(NYTT TAK)

GODKJENT
TEKNISK UTVAL
DATO: 10/11/04 FSAR: 68/24

[illegible]

Korrigent 7/2-02
Dagk. Schul
Korrigent 7/3-02 (F)

Dagbok nr. 120 1961.
Nedre Telemark sorenskriverembete.

Utskrift

av jordskifterettsbok nr. 11 for Nedre Telemark domssokn,
Vest-Telemark jordskiftesokn vedk. det som er skrive nedanfor.

Bringa og Brennupp i Seljord.

Ar 1958 den 22. sept. vart jordskifterett halde i
huset til Anne Bekkhus' dødsbu på Bekkhus, gnr. 103,
bnr. 3 i Seljord.

Møtet var beramma til å haldast på Bringa, men av
praktiske grunnar vart retten sett på Bekkhus etter at
alle interesserte hadde fått varsel om det.

Rettens formann: konst. jordskiftedomar G. Holsen.

Jordskiftemenn:

1. Tømmermålar Olav H. Sandsdalen, Seljord.

2. Gardbr. Torgrim Rue d. e., Flatdal.

Rettsbokfører rettens formann.

Sak nr. 1/1958, grensegangssak.

Saksøkjalar:

1. Eivind H. Lien, eigar av gnr. 116, bnr. 3 i Seljord.

2. Knut O. Dyrland " " " 117, " 4 " "

3. Sondre Nesgrav " " " 116, " 1 " "

4. Gro Dyrland Brekka " " " 117, " 1 " "

Saksøkt:

O.r.sakf. Tor Lindheim for Anne Bekkhus' dødsbu, eigar av Bringa,
gnr. 104, bnr. 1 og 3 og Brennupp, gnr. 104, bnr. 8.

Saka gjeld uklære grenser mellom dei oppom nemnde eigedomar.

Til stades: o.r.s. Otto Isaachsen som prosessfullmektig for alle
saksøkjalar, Eivind H. Lien, Knut O. Dyrland, Halvor Nesgrav,
Lavrans Brekka mannen til Gro Dyrland Brekka.

For saksøkte møtte o.r.sakf. Tor Lindheim. Saman med han møtte
Olav Kleivi som kjentmann.

Halvor Nesgrav opplyste at han møter for broren, Sondre Nesgrav,
som eig gnr. 116, bnr. 1 saman med.

Jordskifteretten er merksam på at det på den strekning det er
kravd grensegangssak er tvist om grensa.

Ingen av partane protesterar mot fremme av saka.

2.

Jordskifteretten gjorde difor samstemd slikt

Vedtak:

Grensegangssaka mellom gnr. 116, bnr. 3, gnr. 117, bnr. 7, gnr. 117, bnr. 4 gnr. 116, bnr. 1 og gnr. 117, bnr. 1 på den eine sida og gnr. 104, bnr. 1, 3 og 8 på den andre sida, ifrå Nordnetten og til Skribekknuten vert å fremja.

Jordskifteretten bestemte at det området som tvisten gjeld vert å kartlegge.

Kostnadene ved dette møtet er:

I alt kr. 195,25

Disse kostnader vart forskuttert av Eivind Lien.

Rettsboka vart opplesa.

Tilstades var: o.r.s. Otto Isaachsen, o.r.s. Tor Lindheim, Eivind Lien, Lavrans Brekka, Knut Dyrland og Halvor Nesgrav.

Ingen av partane hadde noko å merkja til sakshandsaminga eller det bokførte.

Møtet slutt, Bekkhus den 23. sept. 1958.

Gunnstein Holsen. Olav H. Sandsdalen. Torgrim Rue d. e.

År 1960 den 13. oktober vart jordskifterett igjen halde denne gang i Nutheim gjestgiveri i Flatdal.

Rettens formann: jordskiftedomar Ola Buset.

Jordskiftemenn:

1. bonde Torgrim Rue, Flatdal.

2. " Olav H. Svartdal, " .

Rettsbokfører: Rettens formann.

Sak nr. 1/1958, grensegangssak utsett den 17/6-1959.

Saksøkjær og saksøkte som den 15/6-1959.

Saka gjelder: Tvist om grenselinja mellom Bekkhus, gnr. 104, bnr. 1, 3 og 8 og Nasgrav og Dyrland, gnr. 116, bnr. 1 og 3 og gnr. 117, bnr. 1, 4 og 7.

Tilstade: Svein Lier og Kjetil Kvåle som møter for Bekkhus og Lavrans Brekka som møter for kona si Gro Brekka.

3.

Dei andre partane: Sondre Nasgrav, Eivind Lien, Knut Dyrland og Olav Listaul som hadde fått varsel til møtet møtte ikkje.

Rettens formann las opp domstollova §§ 106-108 og bad partane og jordskiftemennene om å seia ifrå om der låg føre tilhøve som skulle gjere nokon av rettens lemer ugilde.

Det kom ikkje fram nokon merknad til retten slik den nå er samansett.

Rettens formann la fram:

11. Lagmannsrettsdom av 16. juni 1960.

12. Innkalling til møtet idag, dat. 4/10-1960.

Til handsaming ligg føre oppskrivning av grenselinja, oppgjer av kostnadene og slutting av saka.

Grenseoppskriving:

Den nå rettskraftige grenselinja mellom Bringa, gnr. 104, bnr. 1 og 3 og Brennupp, gnr. 104, bnr. 8 på sydvestsida og Dyrland, gnr. 117, bnr. 1,7 og 4 og Nesgrav, gnr. 116, bnr. 3 og 1 på nordøstsida vert å skrive opp, såleis:

Ein vil merkja at grenselinjene mellom dei enkelte bruk på begge sider av denne grenselinje, har ikkje partane kunne seia klart ifrå om kvar kvar grenselinje støytar imot. Der for kan ein ikkje her i denne grenseoppskriving seia ifrå om kvar kvar grenselinje grannane imillom støyter til.

Grenselinja tek til i grensa mot Dyrland nordre i gamal merkestein på Skribekknuten og går i retning 159 g 2,8 m til merkestein (1) og vidare same retn. 110,0 m til kors i bergnibbe (2), 130,0 m til merkestein (3), 47,0 m til kors i berg (4), 55,0 m til merkestein (5) ved ei bergnibbe og 51,0 m til kors i 3 m lang stein (6) der grenselinja bøyer lite og går i retning 149 g 27,0 m over Skribekken til merkestein (7) 2,0 m frå bekken, der grenselinja bøyer på nytt og går i retning 138 g 47,0 m til merkestein (8), 48,0 m til kors i berg (9), 48,0 m til merkestein (10), 65,0 m til merkestein (11), 32,5 m til kors i stein (12), 28,5 m til merkestein (13), 80,0 m til kors i berg (14), 61,0 m til vinkelmerkestein (15) der grenselinja bøyer lite og går i retning 142 g 76,5 m til merkestein (16) og 73,0 m til vinkelmerkestein (17) der grenselinja bøyer på nytt og går i retning 134 g 43,5 m til merkestein (18), 45,5 m til merkestein (19), 55,0 m til

4.

merkestein (20), 107,0 m til kors i berg (21) og grenselinja held fram vidare 3,0 m til gamal merkestein på Nordnetten der grenselinja endar mot Moen gnr. 117, bnr. 3 i Seljord.

Merkesteinane nr. 1 - 20 er korshogde.

Retningane refererer seg til magnetisk nord og dei oppgjjevne avstandane er målt horisontale.

Den tinglyste utskrift av saka vert å legge ned hjå eigaren av Bringa og Brennupp, gnr. 104, bnf. 1, 3 og 8 til sams bruk for dei interesserte. Utskrifta kan lånast ut i 3 dagar og då mot kvittering.

Kostnadene ved dette møtet er:

Ialt kr. 337,70

Dei kr. 120,00 som Bekkhus har lagt ut skal eigarane på motsette sida betale såleis:

Sondre Nesgrav	for gnr. 116, bnr. 1	betale kr. 15,00
Eivind Lien	" " 116, " 3	" 45,00
Knut Dyrland	" " 117, " 4	" 45,00
Olav Listaul	" " 117, " 7	" 15,00
		<u>kr. 120,00</u>

alt til Bekkhus dødsbu, for gnr. 104, bnr. 1, 3 og 8.

Resten av kostnadene kr. 217,70 vart etter retten sitt skyn delt på partane såleis:

Bekkhus dødsbu	for gnr. 104, bnr. 1, 3 og 8	kr. 108,90
Sondre Nesgrav	" " 116, " 1	" 10,90
Eivind Lien	" " 116, " 3	" 32,60
Knut Dyrland	" " 117, " 4	" 32,65
Olav Listaul	" " 117, " 7	" 10,88
Gro Brekka	" " 117, " 1	" 21,77
		<u>kr. 217,70</u>

Bekkhus dødsbu som før har lagt ut kr. 120,- for 4 av grannane får tilgode kr. 11,10.

Rettsboka vart opplesa.

Tilstade: Kjetil Kvåle, Svein Lier og Lavrants Brekka.

Lavrants Brekka betalte det Gro Brekka er pålagt kr. 21,77.

Det dei andre er skuldige vert å betale innan 15 -femten- dagar

5.

frå den dag dei er vorte kjende med sluttinga av saka.

Korkje partane eller jordskiftemennene hadde noko å merkja til saksleiinga eller det bokførde.

Retten heva. Nutheim gjestgiveri den 13/10-1960

Ola Buset. Olav H. Svartdal Torgrim Rue

Rett utskrift:

Ola Buset

Ola Buset.

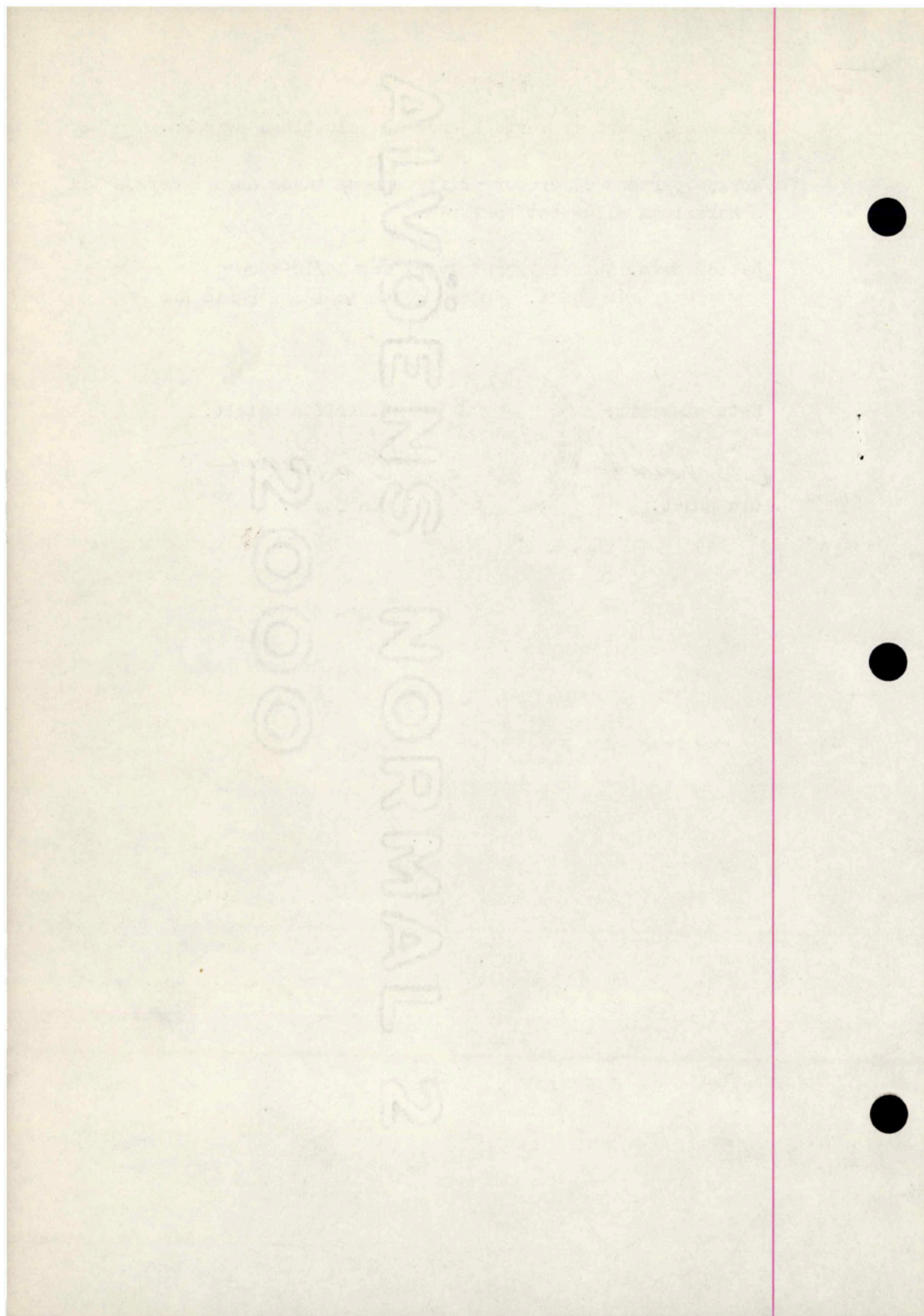


Utskrifta betalt.

Ola Buset

Ola Buset.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Dagbok nr. 248 1965

Nedre Telemark sakenskriverembete

9/2 1965

Rettskakt av 24/7 1961 med Nedre Telemark herredsrett - underskjønn i anledning av overføring av Givai i Samatdal med anerkjenningsforutninger av det sks. preprinte.

En skjønnsprotokoll for Nedre Telemark samenske innbete og husm. i Seljorås protokoll for 30/9 1963 og 17/9 1962, ligesom i Bås protokoll for 17/9 1962 og husm. i Sankterås protokoll for 30/9 1963 og 17/9 1962.

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg





ØVRE TELEMARK JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974731525

Tinglysingsutdrag

Sak: 17-072320REN-JKVI Veg Dyrlandsdalen Syd
Gnr.: 115, 116, 117
Kommune: Seljord
Saka gjeld: Regler om sambruk (bruksordning)

Slutta ved jordskifteretten:
30.04.2018



Doknr: 1122736 Tinglyst: 10.08.2018
STATENS KARTVERK

Dette er eit tinglysingsutdrag som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 6-31.

RETTSBOK

Møtedag: 08.11.2017

Stad: Kommunestyresalen i Seljord

Sak: 17-072320REN-JKVI VEG LANDSVERK NORDRE

Saka gjeld: Regler om sambruk (bruksordning)

Rettsleiar: jordskiftedommar Svein Dag Midtsund

Meddommarar: Magne Skarprud, Tveitgrendvegen 450, 3850 Kviteseid
Karin Kvålseth, Ordalsvegen 500 C, 3850 Kviteseid

Ingeniør: Rikard Berge

Protokollfører: Rettsleiaren

Saka er kravd av: Jan Barstad

Til behandling: Gjennomgang av kravet

Partar	Kommune	Gnr.	Bnr.
Jan Barstad	Seljord (0828)	115	1
Åsne Dyrland	Seljord (0828)	115	5
Unni Kyrkjerud Nålby	Seljord (0828)	116	1
Gunnvor Hagen	Seljord (0828)	116	3
Ole Dyrland	Seljord (0828)	117	2, 10
Seljord kommune			
Statens Vegvesen Region Sør Arendal Kontorsted			

.....
.....

Retten heva.

08.11.2017

Svein Dag Midtsund (sign.)

.....

JORDSKIFTEAVGJERD

Dato: 30.04.2018

Stad: Øvre Telemark jordskiftekontor, Statens Hus, Kviteseid

Sak: 17-072320REN-JKVI Veg Dyrlandsdalen Syd

Saka gjeld: Regler om sambruk (bruksordning)

Rettsleiar: Jordskiftedommar Svein Dag Midtsund

Jordskiftedommarar: Magne Skarprud, Tveitgrendvegen 450, 3850 Kviteseid
 Karin Kvålseth, Ordalsvegen 500 C, 3850 Kviteseid

Partar	Prosessfullmektigar	Kommune	Gnr.	Bnr.
Jan Barstad		Seljord (0828)	115	1, 3
Åsne Dyrland		Seljord (0828)	115	5
Unni Kyrkjerud Nålby	Advokat Irina Telnes	Seljord (0828)	116	1
Gunnvor Hagen		Seljord (0828)	116	3
Ole Dyrland		Seljord (0828)	117	2, 10
Seljord kommune				
Statens Vegvesen Region Sør Arendal Kontorsted				

Fyrst skal jordskifteretten ta stilling til sakleg og geografisk avgrensing for saka. Retten tok slik

Jordskifteavgjerd:

.....

Slutning:

1. Saka gjeld fordeling av vedlikehaldskostnader for veg Dyrlandsdalen Syd
2. Geografisk er saka avgrensa til vegstrekninga frå Fv. 503 til og med snuhamaren ca. 10 m inne på Landsverk, gnr. 115 bnr. 1.
3. Retten handsamar ikkje spørsmål om rett til veg for gnr. 116 bnr. 1 over gnr. 116 bnr. 3.

Jordskifteretten gjorde nå slik

Jordskifteavgjerd:

.....

VEDTEKTER FOR VEG DYRLANDSDALEN

§ 1. VEGEN

Veg Dyrlandsdalen Sør, heretter kalla veglaget, omfattar vegstrekning frå avkøyringa frå Fv. 503 og går til snuplassen søraust for grensa mellom gnr. 116/3 og 115/1. Vegen er 850 m. Vegen skal halde vegklasse 3 (med unntak for stigning og kurvatur), jf. Normaler for skogbruksvegar.

§ 2. FØREMÅL OG ANSVAR

Veglaget har som føremål å halde ved like og sørge for tilstrekkeleg vegstandard på vegen - om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tene bustad- og fritidsinteressene, samt i nokon grad jord- og skoginteresser, innafor dekningsområdet til vegen.

Laget er eit eigarlag og brukarane har delt ansvar i samsvar med den delen kvar einskild har i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar).

§ 3. MEDEIGARAR

Følgjande eigedomar er medeigarar i vegen med slike partar:

Gnr.	Bnr.	Eigar	Part i vegen
115	1	Jan Barstad	49 %
115	5	Dyrland grendehus v/Åsne Dyrland	2 %
116	1	Unni Kyrkjerud Nålby	33 %
116	3	Gunnvor Hagen	12 %
117	2	Ole Dyrland	4 %
			100 %

Eigarparten følgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne. Dersom ein eigedom blir delt og den frådeltle parsellen er landbrukseigedom som soknar til vegen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget. Ny partsdeling blir avgjort av styret etter nyttevurdering og utrekning med same grunnlag som for dei andre partane. Som ny medeigar kan etter søknad takast opp andre eigedomar i området og andre som veglaget ønskjer å ha med.

§ 4. ANDRE BRUKARAR AV VEGEN

Seljord kommune får eit framtidig ansvar for å vedlikehalde den gamle brua langs Fv.503. I samband med dette arbeidet har dei rett til å bruke vegen frå fylkesvegen til brua. Den same retten har Statens Vegvesen.

Medeigarane i veglaget som festar bort/sel hyttetomter, skal betale særskilt tilknytingsavgift for at hytteeigarane/brukarane skal få bruke vegen. Tilknytingsavgifta gjev hytteeigarane/brukarane bruksrett til vegen for seg og sine husstandsmedlemmer mot å betala ei fast årsavgift. Bruksretten gjeld og ved framleige. Brukarane må rette seg etter vedtak styret gjer om bruken av vegen.

§ 5. ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte må ein halde dersom leiar i laget eller minst eitt medlem krev det. Årsmøtet skal då bli gjennomført før 1. juli.

Berre medlemene har rett til å delta på årsmøtet.

Medlemer som ikkje møter, kan la seg representere med fullmakt.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Med innkallinga skal fylgje sakliste og rekneskap.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga er skjedd på lovleg måte.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Fleirtalsvedtak.

Det enskilde vedtak på årsmøtet vert gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte.

Ved avrøysting og val har kvart medlem ei røyst. Dersom nokon krev det, skal avrøysting skje etter partsdel definert i § 3.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre noko medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket skal ivareta alle interessene knytt til vegen og ikkje gje urimelege føremoner for fleirtalet til skade for mindretalet. Dersom eit medlem meiner eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra, kan ein bringe spørsmålet opp for dei alminnelege domstolane.

Årsmøtet skal:

- velje leiar
- vedta års- og tilknytingsavgifter og ev. vegavgifter
- vedta retningslinjer for vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne
- andre saker som er nemnt i innkallinga
- delegere mynde til ev. oppsynsmann
- vedta innbetaling av forskott

Ein skal føre protokoll for årsmøtet.

§ 6. STYRING AV VEGLAGET

Årsmøtet vel ein leiar for veglaget som styrer den daglege drifta av vegen. Leiaren i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige register

Etter retningslinjer frå årsmøtet skal leiaren:

- arrangere ev. årsmøte og leggje fram rekneskap
- leie drifta av vegen, setja bort arbeid og føre tilsyn med arbeid m.m. i samsvar med vedtektene
- setja i gang mindre arbeid som er nødvendig for å hindre skade på vegen og i den samanheng gjera nødvendige innkjøp
- arrangere dugnad på vegen
- krevje innbetaling av avgifter og vedtekne forskott

Leiar av veglaget inntil nytt val: Jan Barstad

§ 7. GRUNN TIL VEGEN

Ved framtidige utbetringar av vegen, skal medeigarane stille nødvendig grunn til disposisjon til veg, grøfter, møteplassar og snuplassar. Dette gjeld óg nødvendig fyllmasse som må takast utanfor sjølve veglina. Grunneigar som må avstå grunn eller fyllmasse kan han krevje godtgjersle for dette.

Krav om godtgjersle etter § 7 må setjast fram for laget innan 2 - to - månader etter at arbeidet er ferdig.

Leiar har plikt til å varsle aktuelle grunneigarar i rimeleg tid før vegarbeid nemnt ovafor blir sett i gang.

All grus som blir teke utafor veglina - etter avtale med grunneigar - skal betalast etter vanlege satsar for slik masse i distriktet.

§ 8. BRUK AV VEGEN

Transport må ikkje skje når det kan vere fare for skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter. Det er forbode å legge tømmer eller anna trevirke inn i vegbanen, i vegggrøfter, på møte- eller snuplassar. Kvist og anna hogstavfall må straks fjernast frå slike stader. Det må visast spesiell forsiktighet ved nedbaring av bekkar utanfor vegområdet. Skade på vegbane og stikkrenner som skuldast transport, skogsdrift o.a. skal utbetrast straks. Om utbetring ikkje skjer, vil § 9 bli gjort gjeldande.

§ 9. ANSVAR FOR SKADE

Alle som brukar vegen og som ikkje held seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg frå leiar, er sjølv ansvarleg for skader dei påfører vegen. Om skader ikkje blir utbetra tilfredsstillande, kan leiar/årsmøte få utført utbetringa for medeigars/brukars rekning.

§ 10. OVER - OG UNDERSKOTT

Underskott må dekkast av medeigarane og delast i samsvar med partsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskott skal gå til drift av laget.

§ 11. INVESTERINGAR/VEDLIKEHALD

Anleggskostnader, vedlikehaldskostnader og kostnader med andre vedtekne investeringar, skal delast på medeigarane i forhold til partsdelen i vegen og vert kravd inn forskottsvis. Vedtak om fordeling må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte. Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

§ 12. UTMELDING

Det er ikkje lov til å melde seg ut av laget.

§ 13. ENDRINGAR

For å endre desse bruksordningsreglane er det krav om 2/3 fleirtal av dei frammøtte, rekna etter part, jf. § 3. Ved andre gongs handsaming kravst det berre vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte rekna etter partsdel. Vedtektsendring kan ikkje skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig, med mindre det blir vedteke samrøystes. Unntak er §§ 2,12 og 13 som ikkje kan endrast. Endring av § 3 kan berre gjerast ved vesentleg omlegging eller forlenging av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrar føresetnadane for kostnadsdelinga. Endringa skal i tilfelle vere i høve til

nytteverdien etter omlegginga. Dersom det ikkje blir semje om fordelinga, kan spørsmålet bringast inn for jordskifteretten.

Slutning:

Veg Dyrlandsdalen skal drivast som eit veglag etter vedtektene fastsett ovafor.

I. Sakskostnader til jordskifteretten

Sum	kr	21.601,-
-----	----	----------

II Rettsmiddel

Jordskifteretten si avgjerd kan ankast etter reglane i jordskiftelova kapittel 8. Ankefristen er ein -1- måned rekna frå forkynningsdatoen.

III Tinglysing og matrikkelføring

Når saka er rettskraftig vil utdrag av saka bli tinglyst på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Seljord (0828)	115	1
Seljord (0828)	115	3
Seljord (0828)	115	5
Seljord (0828)	116	1
Seljord (0828)	116	3
Seljord (0828)	117	2
Seljord (0828)	117	10

IV Forkynning

Avgjerda blir forkynt pr. post med mottakskvittering.

Sak 17-072320REN Veg Dyrlandsdalen Syd med dette avslutta.

Magne Skarprud (sign.)

Svein Dag Midtsund (sign.)

Karin Kvålseth (sign.)

Rett utdrag



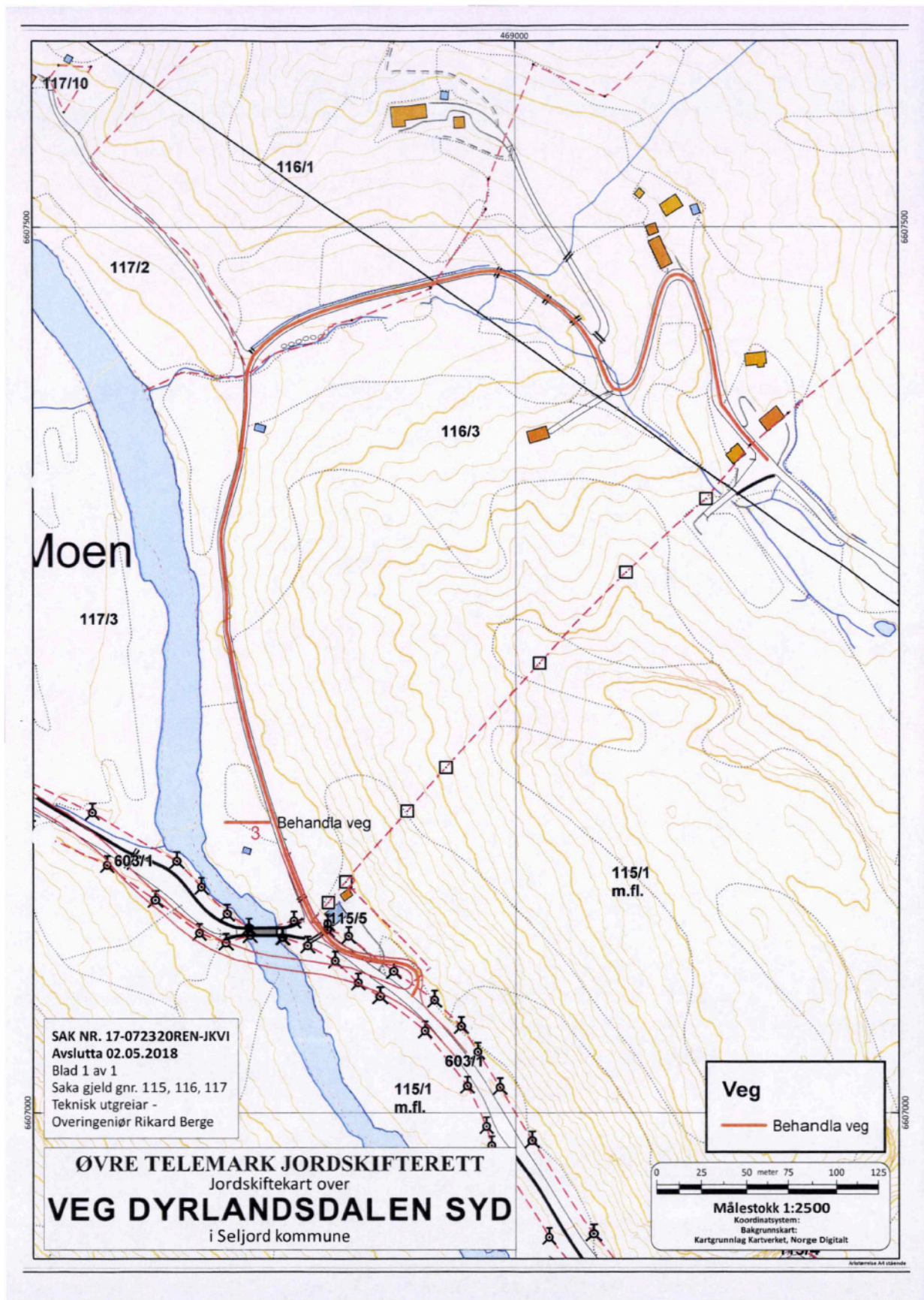
Aud Eli Undheim

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1122736/200
Attestingstidspunkt 2026-06-29 08:51

Side 8 av 10



**ØVRE TELEMARK JORDSKIFTERETT**

Dok 184

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
17-072320REN-JKVIDato
07.08.2018**Tinglysing - 17-072320REN-JKVI Veg Dyrlandsdalen Syd**

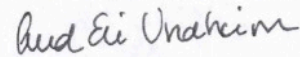
Vi sender med dette tinglygingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Seljord (0828)	115	1
Seljord (0828)	115	3
Seljord (0828)	115	5
Seljord (0828)	116	1
Seljord (0828)	116	3
Seljord (0828)	117	2
Seljord (0828)	117	10

Tinglysinga gjeld rettsendrende sak.

Tinglysinga er fritaken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd
pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974731525
Øvre Telemark jordskifterett
Statens Hus, Kviteseidgata 13, 3850 KviteseidMed helsing
Øvre Telemark jordskifterett
Aud Eli Undheim
fyrstekonsulentRett kopi bekrefte
matchPostadresse
Statens Hus, Kviteseidgata 13,
3850 KviteseidBesøksadresse
Statens Hus, Kviteseidgata 13,
KviteseidE-post/Internet
ovre.telemark.jordskifterett@domstol.no
<http://www.domstol.no/jkvi>Organisasjonsnummer
974731525
Telefon
21553310

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1122736/200
Attestingstidspunkt 2026-06-29 08:51

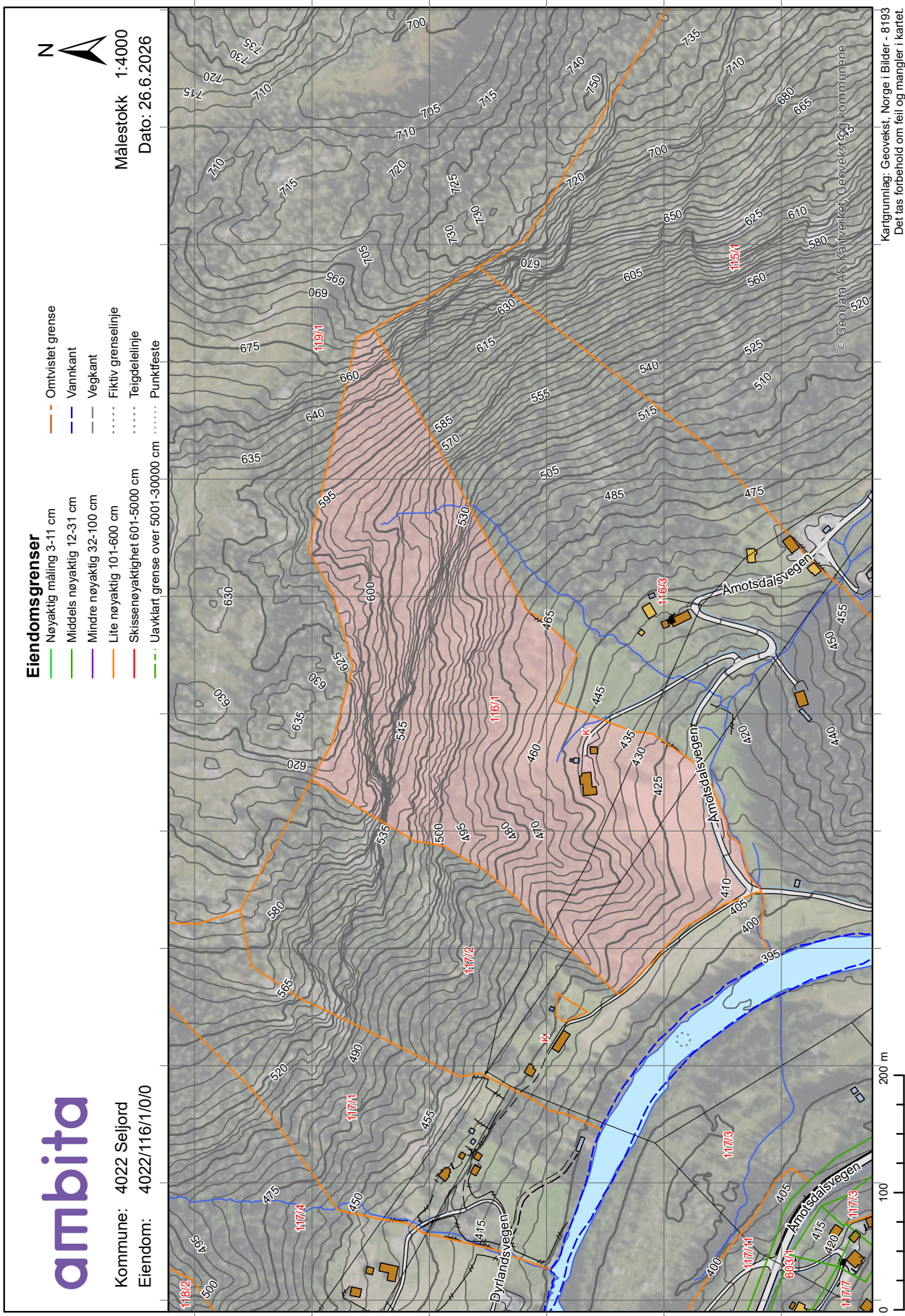
Side 10 av 10

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

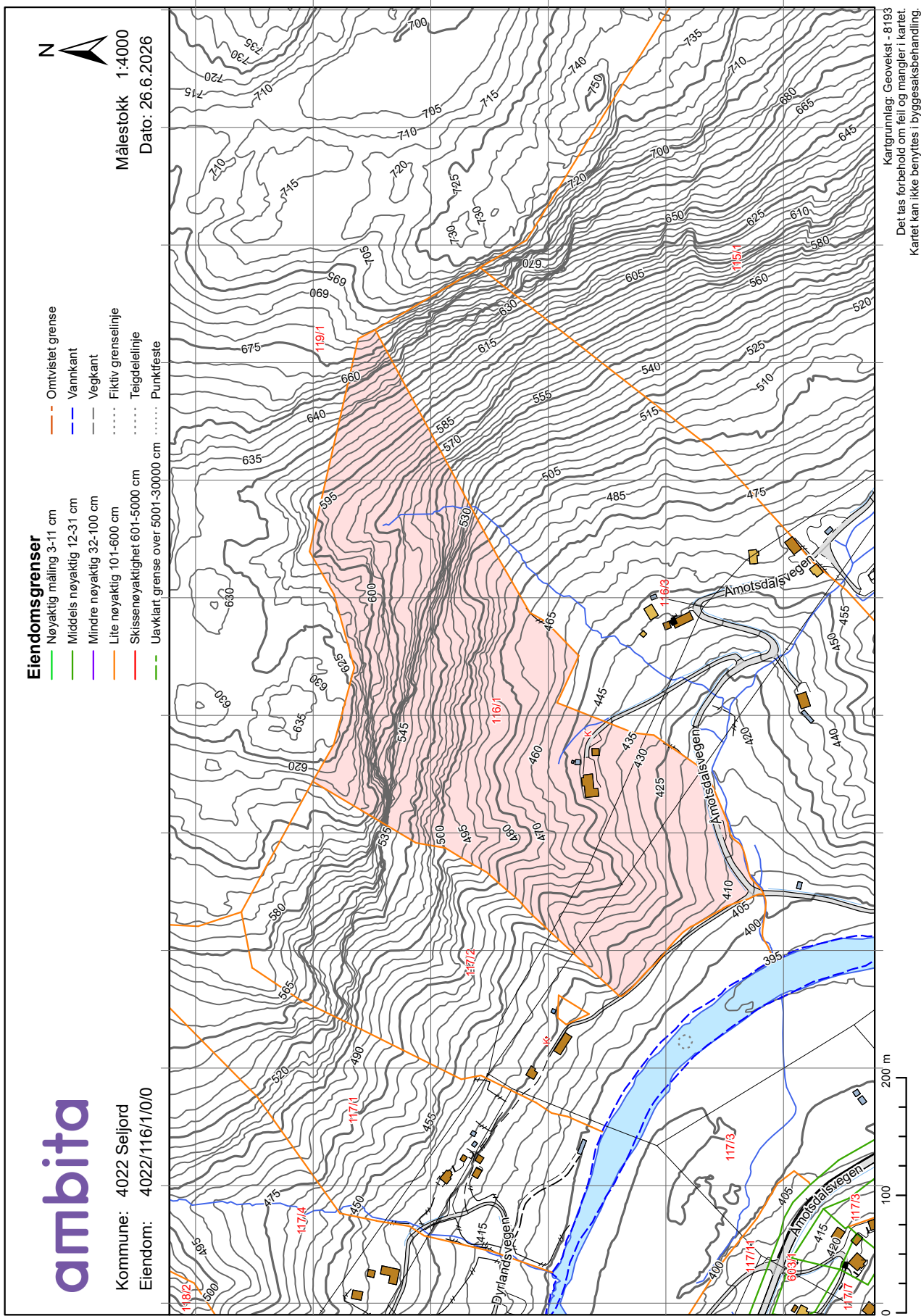
Øvre Telemark jordskifterett
17-072320REN-JKVI

Side 2 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

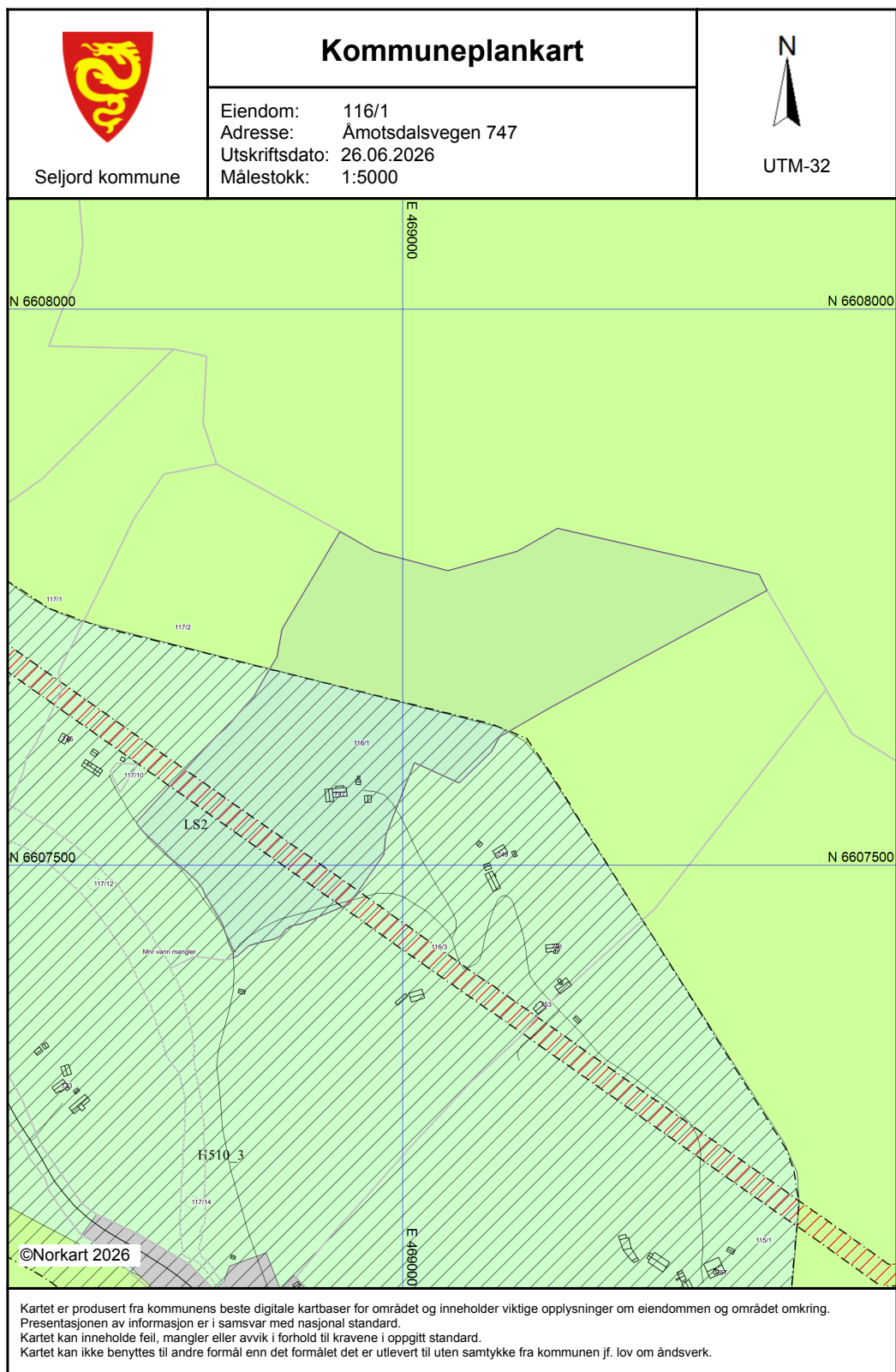


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturmåne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturmåne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tilaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/groft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terrenget
	Hjelpetkurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matikkellinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGløndeOgSyklende
	Trafikkey
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTilak
	BygningTilak, ending
	BygningTilak, nybygg
	BygningTilak, riving
	SamferdselTilak
	Andre tilakstyper/ spesifiseringer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

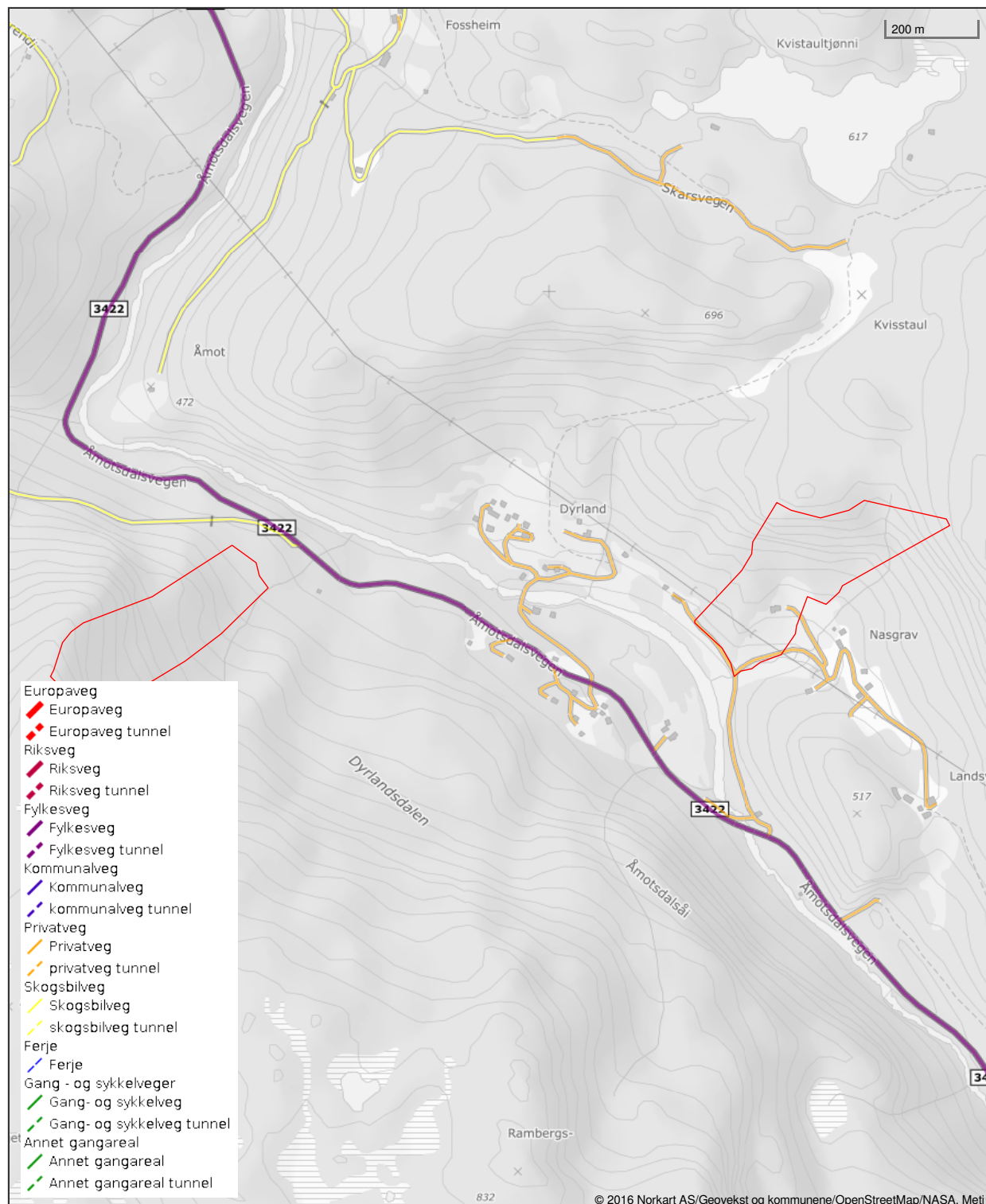


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	LNFR-areal - noverande
	LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygr
<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgsp)
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
Abc	Påskrift områdenamn



Vegstatuskart for eiendom 4022 - 116/1//



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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

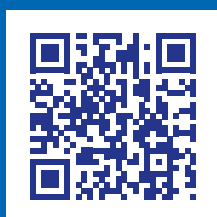
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2844260178 / Ann Helén Jamtveit, tlf. 47835687

Åmotsdalsvegen 747, 3841 Flatdal

Gnr. 116, bnr. 1 i Seljord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

