Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI



PROPR.NO

Selger
Inger Frisk Torkildsen
91597091

Prisantydning
3 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3336 Gnr. 23 Bnr. 18

Koselig og romslig familiehytte på Liset, Vegglifjell. Høy standard. Bilvei frem. Kort vei til løypenett.

PRISANTYDNING
kr 3 500 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 238 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
87kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
36kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
87kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 021kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2008



Fasade mot sør





Fasade mot sør/vest



Fasade mot nord/øst



Terrasse ved inngang



Terrasse ved inngang



Vindfang/gang



Soverom 1



WC



Gang



Bad m/dusjkabinett

Badstue



Soverom 2



Soverom 3



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Spisestuedel



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Soverom hems



«Day-bed» stue hems



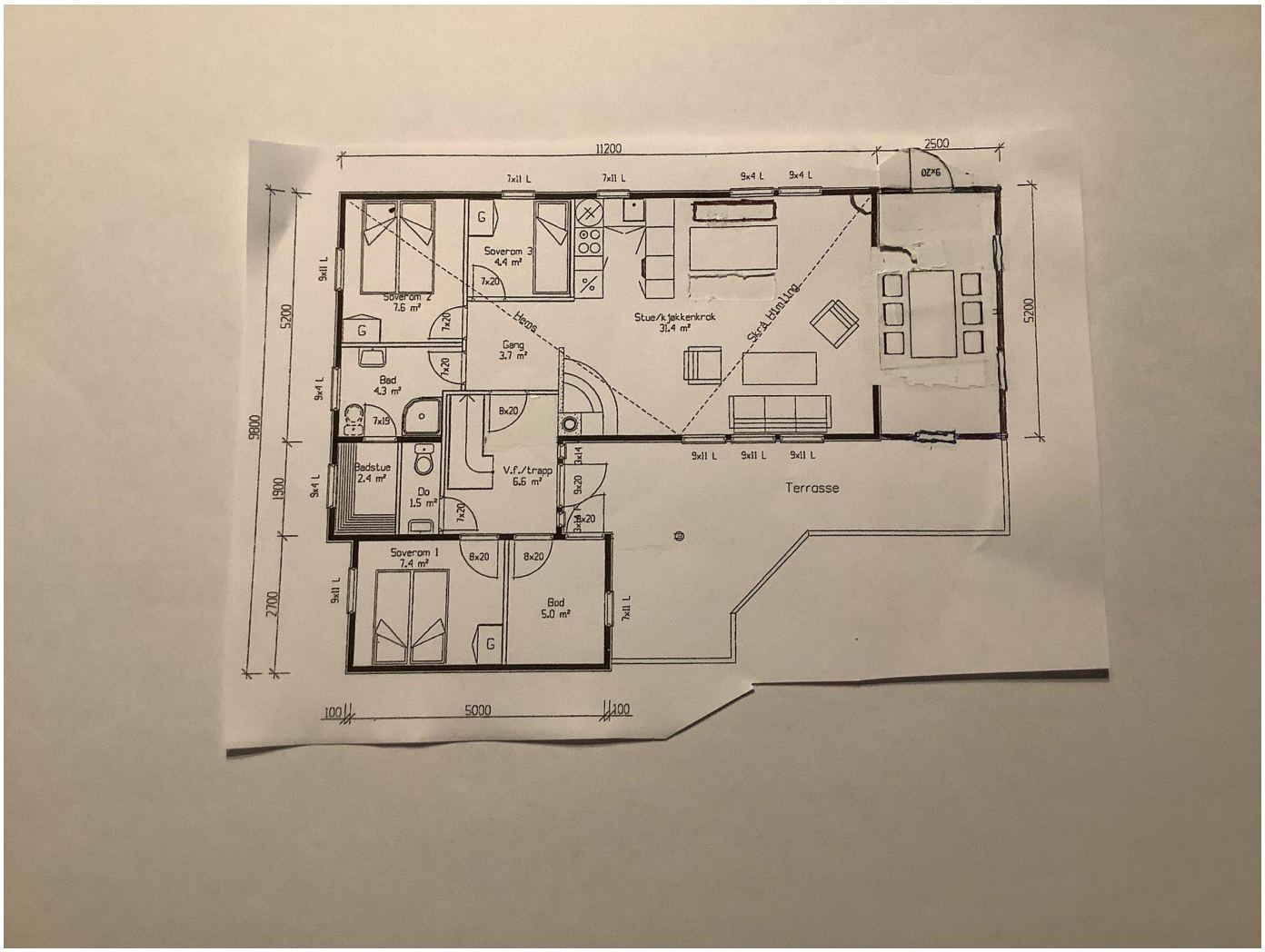
Soverom hems



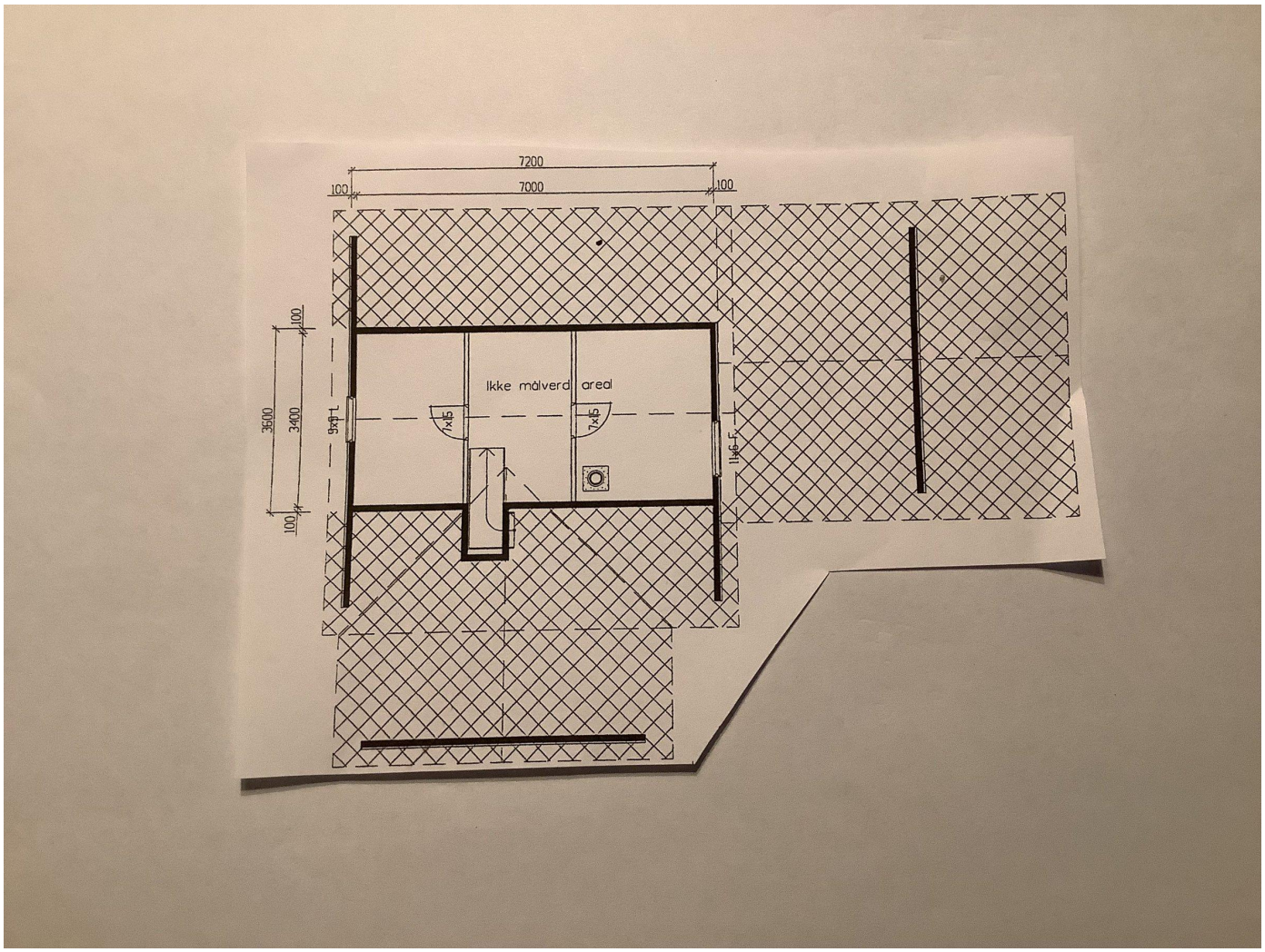
Bod



Grillhytte med plass til mange



Plantegning 1. etasje



Plantegning hems

Om hytta

Velkommen til Lisetstubben 4, som er en modell levert av DrammensHytta.
En koselig og romslig hytte med hems. Flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

* Du kommer inn i vindfang med trapp opp til hemsen. Fra vindfanget er det dør inn til
  separat wc rom. Varmekabler i vindfang, gang og bad.
* Til venstre i vindfanget er det en romslig, innvendig bod med hyller, elektriske
  varmehyller for tørking av skotøy. Et ekstra kjøleskap er plassert her.
* Fra vindfanget kommer man inn i en mellomgang med adkomst til bad med badstue,
  2 soverom og videre til stue m/kjøkkenkrok. Praktisk kjøkkenløsning med
  oppvaskmaskin.
  Romslig stue med salong og spisestue på ca. 45 m2. Dør ut til tomten fra
  spisestuedelen. Jøtul peisovn. TV med Allente-abonnement ut august 2026.
  Norgespris på strømabonnement.
* Hemsen inneholder 2 soverom med 5 sengeplasser. Liten hemsestue midt på hemsen.
* Velutstyrt grillhytte med mange sitteplasser. Her kan man kose seg rundt grillen.
* Vinterstid er det brøytet vei frem til hytta med plass for et par biler.
* Stor, romslig terrasse på solsiden.
* Utvendig vedbod med vinterved, som overlates kjøper.
* Hytta er fullt møblert i dag. Inventaret kan overtas
  av kjøper etter nærmere avtale.
* Selger trenger ikke lang tid for å klargjøre hytta for kjøpers overtakelse.
* Det er tegnet boligselgerforsikring.

* Røykfri hytte.

Om boligen

Høystandardhytte, 87 m2, med hems. Grillhytte.
Usjenert beliggenhet på solrik eiertomt - 875 moh - på Liset. Ca. 500 m fra Veggli Fjellstue og Veggli Fjellkirke.
Hytta ligger i skogsområde med fin utsikt, og er et bra utgangspunkt for helårsaktiviteter. Kort vei til turterreng og fine, oppkjørte løyper.
Det er få minutters kjøring til Veggli Skisenter (1000 moh), som ligger i Killingdalen. Der er det varmestue, heis, to nedfarter og gode off-pist-muligheter, samt akebakke.
Ovenfor Fjellstua er det skistadion med 2 løyper for rulleski, og tidligløype på vinteren (lysløype).
Det er utbygd flotte sykkelstier i et variert terreng. I tillegg er det mange fine turmuligheter på T-merkede stier sommerstid.
1 mil ned til Veggli hvor det er handelssenter med flere butikker, bensinstasjon, byggvarebutikk, vertshus m.m.

Beliggenhet

Trivelig nabolag med god avstand mellom hyttene.
Bilvei helt frem. Veiene i området brøytes fast hver fredag ettermiddag og etter behov ved snøfall i helgene. Det brøytes søndag formiddag.
Brøyting utenom faste tider betales av den som bestiller.

Vegglifjell har sentral beliggenhet på Østlandsområdet. Eksempelvis 11 mil fra Drammen.

Visning

Det kan avholdes privat visning etter nærmere avtale, dersom interessenter ikke har anledning til å komme på annonserte fellesvisninger. Ta kontakt på mob. 915 97 091, så finner vi et tidspunkt.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
87 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

104 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 604 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
ROLLAG kommune
gnr. 23, bnr. 18

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



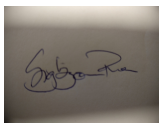
Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20197-1909 **Referansenummer:** JP3850

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigbjørn Rua **Vår ref:** Inger Frisk Torkildsen

Rua Bygg & Takst AS
Taksering av fast eiendom
Tlf. 916 93 669 - www.ruabyggogtakst.no

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.

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte gra 2008 som fremstår løpende vedlikeholdt og i normal god stand.
Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulv.
Trepanel på vegger i våtsoner er ikke egnet.
Det bør gjennomføres kontroll av el-anlegg.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er ikke montert snøfangere.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu i stue fra 2015. Øvrige vinduer fra 2008.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda ved inngang som dels er overbygget.
Rekkverk i tre.
Deler av veranda ved toppen av trapp fra terreng har enkelte skjevheter.
Trapper i tre til terreng ved hovedinngang og fra balkongdør i stue.

Grillhytte:
Det er bygget en frittstående grillhytte på tomta.
Bygget er ikke vurdert eller oppmålt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Flisgulv i gang har en del løse og sprukne fliser.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved måling er det 10 mm høydeforskjell på gulv.
Det er trebjelkelag i tilbygg i stue. Her måles det 17 mm høydeforskjell.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hytta har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Hytta har lakkert tretrapp.

Trappen er smal og bratt og har 19 cm åpninger mellom trinn.
Det er andre krav til hemstrapper enn til trapper mellom etasjer på boliger med større bruksbelastning.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover brukstillatelse.
Veggene og himlingen har trepanel.
Deler av vegger er flislagt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Sprekk i enkelte flisfuger samt manglende fuge mellom gulv og sokkelflis enkelte steder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er naturlig ventilering med spalteventil i vindu samt ventil mot badstue.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt kum. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue i tilknytning til badet.
Støpt gulv med spaltegulv i tre.
Trepanel på vegger og i himlingen.
Benker i kvistfritt tre.
Elektrisk badstueovn.
Det er naturlig ventilasjon med ventil mot bad samt i vindu.
Vindu på badstue kan være en uheldig løsning grunnet temperatur.

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler.
Trepanel på vegger og i himlingen.
Wc og søylevask.
Det er ventil i himling men ikke tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på et soverom. Det er ikke kjent hvor lekkasjesikring er montert i rørsystemet.
Beskrivelse av at lekkasesikring går til sluk, men det er ikke klart hvor dette er..
Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap i boden. Utvendig skap med måler.
Anlegget er fra byggeår.
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget, eller om det har vært kontroll av el-anlegget siden byggeår.
På befaringsdagen ble det ikke oppdaget avvik ved en enkel visuell kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

For mer info må det gjennomføres et eltilsyn av anlegget.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2008.
Bygningen har betonggrunnmur/støpt plate på mark.
Terrenget er relativt flatt og faller fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Avløp er tilknyttet VEVAS (privat anlegg i området). Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er privat grunnboret brønn som deles med flere naboer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

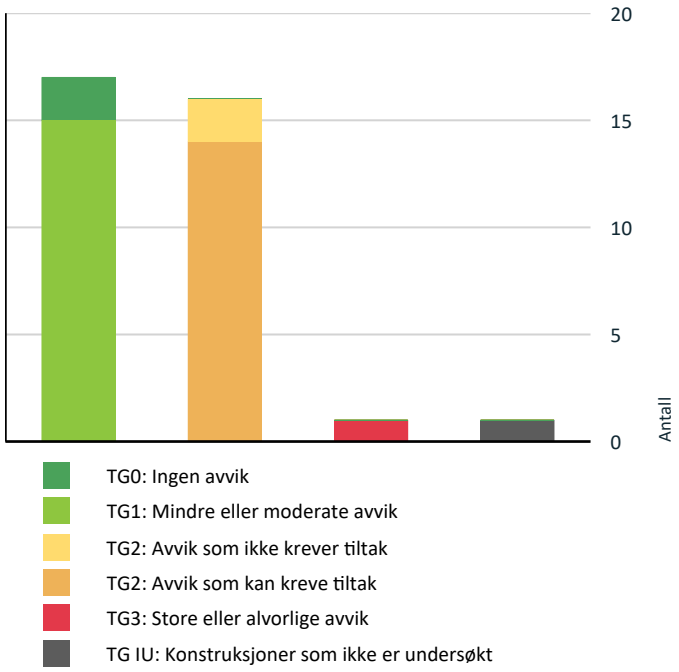
Fremviste tegninger stemmer ikke med dagens bruk, da innbygging av veranda som del av stuen ikke er inntegnet. Det foreligger godkjenning fra kommunen på dette tiltaket.

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
Gnr 23 - Bnr 18
3336 ROLLAG

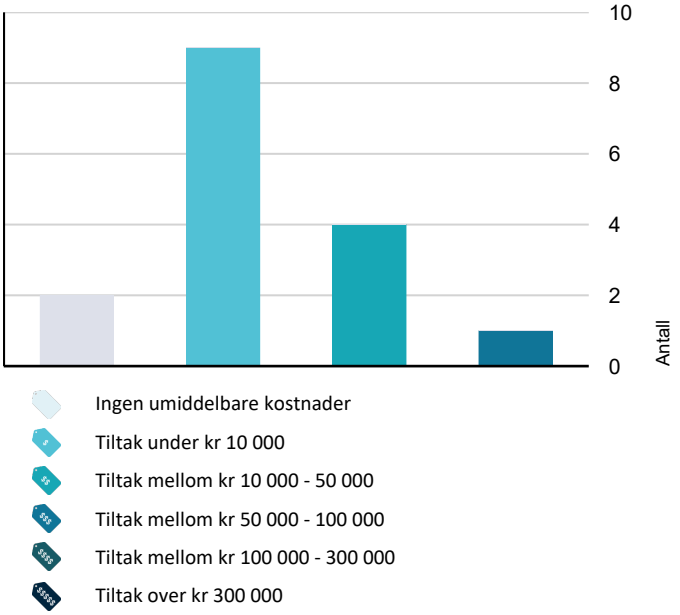
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring. Påbegynt i 2007.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Bygget inn veranda i stue til å bli en del av stuen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Shingeltak er 18 år.

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

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. men taktekkingen må sjekkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav til snøfangere etter dagens krav, men det bør vurderes å monteres dette da dagens krav er at det skal monteres på tak med mer enn 27 graders takvinkel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Da trepanel stedvis går ned mot terreng, øker dette faren for fukstskader i panel. Det bør vurderes å¨øke avstand mellom trepanel og terreng lokalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et vindu i stue fra 2015. Øvrige vinduer fra 2008.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang som dels er overbygget.
Rekkverk i tre.

Deler av veranda ved toppen av trapp fra terreng har enkelte skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av veranda ved toppen av trapp fra terreng har enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket må det foretas justering av veranda.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre til terreng ved hovedinngang og fra balkongdør i stue.

TG IU Andre utvendige forhold

Grillhytte:
Det er bygget en frittstående grillhytte på tomta.
Bygget er ikke vurdert eller oppmålt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Flisgulv i gang har en del løse og sprukne fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisgulv i gang har en del løse og sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak med å feste fliser og bytte sprukne fliser/fuger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i flis.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved måling er det 10 mm høydeforskjell på gulv.
Det er trebjelkelag i tilbygg i stue. Her måles det 17 mm høydeforskjell.

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.

Det er trebjelkelag i tilbygg i stue. Her måles det 17 mm høydeforskjell.

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.

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

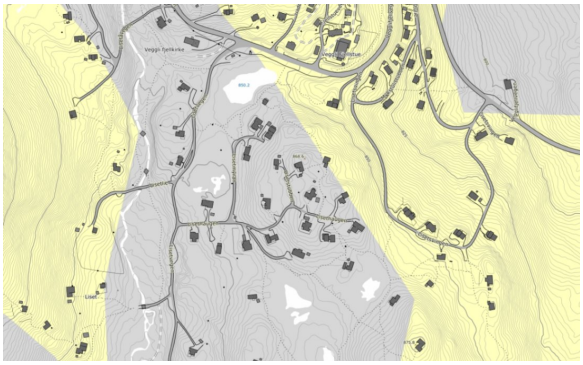
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Område med lave/ukjente forekomster av Radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har lakkert tretrapp.
Trappen er smal og bratt og har 19 cm åpninger mellom trinn.
Det er andre krav til hemstrapper enn til trapper mellom etasjer på boliger med større bruksbelastning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er smal og bratt og har 19 cm åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er andre krav til hemstrapper enn til trapper mellom etasjer på boliger med større bruksbelastning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himlingen har trepanel.
Deler av vegger er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel og vindu er ikke egnet materiale i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med å bytte overflater. Dette må ses i sammenheng med punkt under tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Sprekk i enkelte flisfuger samt manglende fuge mellom gulv og sokkelflis enkelte steder.

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 flisfuger har riss/sprekker.
• 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.

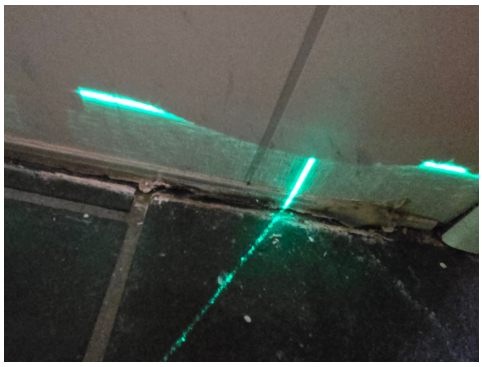
Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Sprekk i enkelte flisfuger samt manglende fuge mellom gulv og sokkelflis enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• 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.
• Fuger bør skiftes ut.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak med forhold som er beskrevet over.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

I våtsonen ved servant samt utenfor dusjområdet er tettesjiktet utilstrekkelig utifra dagens krav. Basert på observasjoner er tettesjikt på vegger gitt TG 3 basert på følgende grunnlag:
Membran/tettesjikt er ikke tilstede i deler av våtsonen. Konstruksjonen har bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler fuktbelastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer.
Tetting av rørgjennomføringer under servant bør gjennomføres for å unngå skader i bakenforliggende konstruksjoner.
I kostnadsestimatet er det tatt høyde for en lokal utbedring av tettesjikt i de våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med spalteventil i vindu samt ventil mot badstue.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres elektrisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

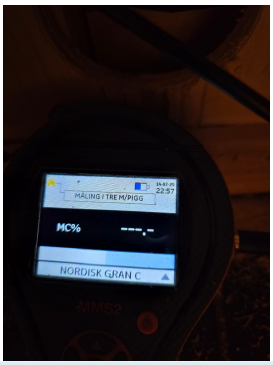
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt kum. Det er kjøleskap og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i tilknytning til badet.
Støpt gulv med spaltegulv i tre.
Trepanel på vegger og i himlingen.
Benker i kvistfritt tre.
Elektrisk badstueovn.
Det er naturlig ventilasjon med ventil mot bad samt i vindu.
Vindu på badstue kan være en uheldig løsning grunnet temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det er naturlig ventilasjon med ventil mot bad samt i vindu.
Vindu på badstue kan være en uheldig løsning grunnet temperatur.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

Bedre ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler.
Trepanel på vegger og i himlingen.
Wc og søylevask.
Det er ventil i himling men ikke tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ventil i himling men ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Bedret ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på et soverom. Det er ikke kjent hvor lekkasjesikring er montert i rørsystemet.
Beskrivelse av at lekkasesikring går til sluk, men det er ikke klart hvor dette er..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke kjent hvor lekkasjesikring er montert i rørsystemet.

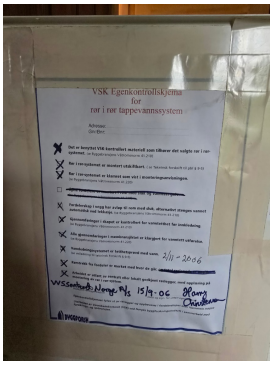
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det avklares hvor lekkasjevann fra samleskap går.
Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelse og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Beskrivelse av at lekkasesikring går til sluk, men det er ikke klart hvor dette er..

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Ukjent løsning på lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å lukke avviket må det avklares hvor lufting av avløp er etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden. Utvendig skap med måler.
Anlegget er fra byggeår.
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget, eller om det har vært kontroll av el-anlegget siden byggeår.
På befaringsdagen ble det ikke oppdaget avvik ved en enkel visuell kontroll.

For mer info må det gjennomføres et eltilsyn av anlegget.

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.
   2008 Nytt anlegg.

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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 Sikringsskap i boden. Utvendig skap med måler.
Anlegget er fra byggeår.
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget, eller om det har vært kontroll av el-anlegget siden byggeår.
På befaringsdagen ble det ikke oppdaget avvik ved en enkel visuell kontroll, med unntak av mangelfull kursoversikt.

For mer info må det gjennomføres et eltilsyn av anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur/støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og faller fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Avløp er tilknyttet VEVAS (privat anlegg i området). Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er privat grunnboret brønn som deles med flere naboer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Fritidsbolig: Entré, Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Badstue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering

Hytte med fin beliggenhet fra 2008 i etablert hytteområde på Vegglifjell.
Det er flotte helårs turområder i umiddelbar nærhet.
Kort avstand til Veggli fjellstue samt lysløype.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lisethaugen 6 ,3628 VEGGLI 92 m² 2012 5 sov	06-02-2025	4 950 000	**4 800 000**		4 800 000	**51 613**
2	3336-27/234/0/0 ,3628 VEGGLI 74 m² 2017 3 sov	21-01-2024	3 800 000	**3 600 000**		3 600 000	**48 649**
3	Lisetvegen 14 ,3628 VEGGLI 81 m² 1963 3 sov	06-06-2022	2 800 000	**3 360 000**		3 360 000	**41 481**
4	Nedre Mykstulie 14 ,3628 VEGGLI 95 m² 2018 3 sov	13-06-2022	3 950 000	**3 900 000**		3 900 000	**41 053**
5	Lisetmyran 17 ,3628 VEGGLI 114 m² 2015 4 sov	10-10-2024	4 750 000	**4 750 000**		4 750 000	**39 916**
6	Lisethaugen 26 ,3628 VEGGLI 80 m² 1965 4 sov	30-09-2024	2 500 000	**2 450 000**		2 450 000	**39 516**
7	Fjellstuetoppen 18 ,3628 VEGGLI 91 m² 1984 2 sov	15-01-2025	2 850 000	**2 550 000**		2 550 000	**28 022**
8	Fjellstuevegen 16 ,3628 VEGGLI 118 m² 2007 4 sov	09-03-2025	4 300 000	**3 250 000**		3 250 000	**27 542**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.		12 000
Kostnader til vedlikehold, vei, vann og avløp. Estimert beløp:	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	440 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

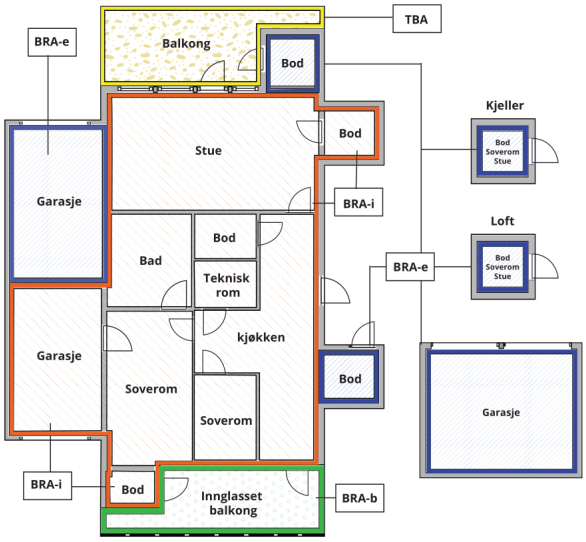
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	87			87	36	23	110
SUM	**87**				**36**	**23**	**110**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, badstue, toalettrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
ALH gjelder arealer på hemsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremviste tegninger stemmer ikke med dagens bruk, da innbygging av veranda som del av stuen ikke er inntegnet.
Det foreligger godkjenning fra kommunen på dette tiltaket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	82	5

Kommentar

Fritidsbolig	Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	23	18		0	1021.6 m²	Eier.	Eiet

Adresse
Lisetstubben 4

Hjemmelshaver
Torkildsen Inger Frisk

Kommentar
Det er foretatt oppmåling 25.9.25. Eier opplyser at tomten er målt til 1021,6 m2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vegglifjell, nær Veggli Fjellstue, Veggli fjellkirke og flotte helårs turområder. Det er nyetablert lysløype/rulleskiløype ca 1 km fra hytta.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn som deles med flere hyttenaboer.

Tilknytning avløp

Avløpstilknytning via det felles private anlegget i området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng med sydvestvendt beliggenhet.
Gruset adkomstvei og parkering. For øvrig er tomten en naturtomt. Det er plassert en grillhytte på tomta.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.2005		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Byggekontrakter	30.10.2005		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	01.09.2006	Byggesøknad er godkjent med følgende vilkår: Det mangler utslippstillatelse, og hytta tillates oppført uten innlagt vann. For mer info henvises det til eier og kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	24.10.2025	Versjon 2 som omhandler bilde av sikringsskap.

For gyldighet på rapporten se forside

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 et gitt 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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Egenerklæring

Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI

26 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lisetstubben 4	Lisetstubben 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Dette er en fritidseiendom

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

17 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5027036

Informasjon om selger

Selger

Torkildsen, Inger Frisk

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lite fall til sluk. Det er installert dusjkabinett.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vann fra felles brønn. Privat borebrønn med hyttenaboer.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2015

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget inn veranda til å bli en del av stuen.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Per Blikken

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95495789

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Inger Frisk Torkildsen	**2026-03-26**

Identification

Inger Frisk Torkildsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Inger Frisk Torkildsen	26/03-2026 09:17:40	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 18 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.10.2025 kl. 08.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.10.2025 kl. 08.17

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/878754-1/200 30.07.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
TORKILDSEN INGER FRISK
FØDT: 16.08.1945

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Heftelser i eiendomsrett:

1963/1035-19/26 05.06.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 8

1966/1249-3/26 13.05.1966 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1965/2366-1/26 10.09.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 1

2020/830189-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 23 BNR: 18

2024/439728-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 23 BNR: 18

2025/1257943-1/200 20.10.2025 07:51 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 8
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 18 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.10.2025 kl. 08.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.10.2025 kl. 08.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/878754-1/200 30.07.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
TORKILDSEN INGER FRISK
FØDT: 16.08.1945

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Heftelser i eiendomsrett:

1963/1035-19/26 05.06.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 8

1966/1249-3/26 13.05.1966 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1965/2366-1/26 10.09.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 1

2020/830189-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 23 BNR: 18

2024/439728-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 23 BNR: 18

2025/1257943-1/200 20.10.2025 07:51 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3336 GNR: 23 BNR: 8
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 18	**Kommune:**	3336	Rollag
Adresse:				
Veiadresse:	Lisetstubben 4, gatenr 1214 3628 Veggli	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	110 1	Nordre Veggli Veggli
Oppdatert:	26.09.2025	**Kirkesogn:**	4060402	Veggli

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bjerkehaugen 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.09.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 021,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	160845	Torkildsen Inger Frisk Marienlystgata 8, 3045 Drammen	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	20.10.2025	Avgiver	3336/23/8	-627,7
	Matrikkelført:	20.10.2025	Mottaker	3336/23/18	627,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.09.2025	Berørt	3336/23/1	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2025	Berørt	3336/23/18	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.09.2025	Berørt	3336/23/1	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2025	Berørt	3336/23/8	0,0
			Berørt	3336/23/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3336/23/18	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3336/23/18	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	10.09.1965	Avgiver	3336/23/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3336/23/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lisetstubben 4	H0101	Fritidsbolig					
Lisetstubben 4		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.09.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.09.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	88,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	88,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.09.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20651296			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			88,0	88,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

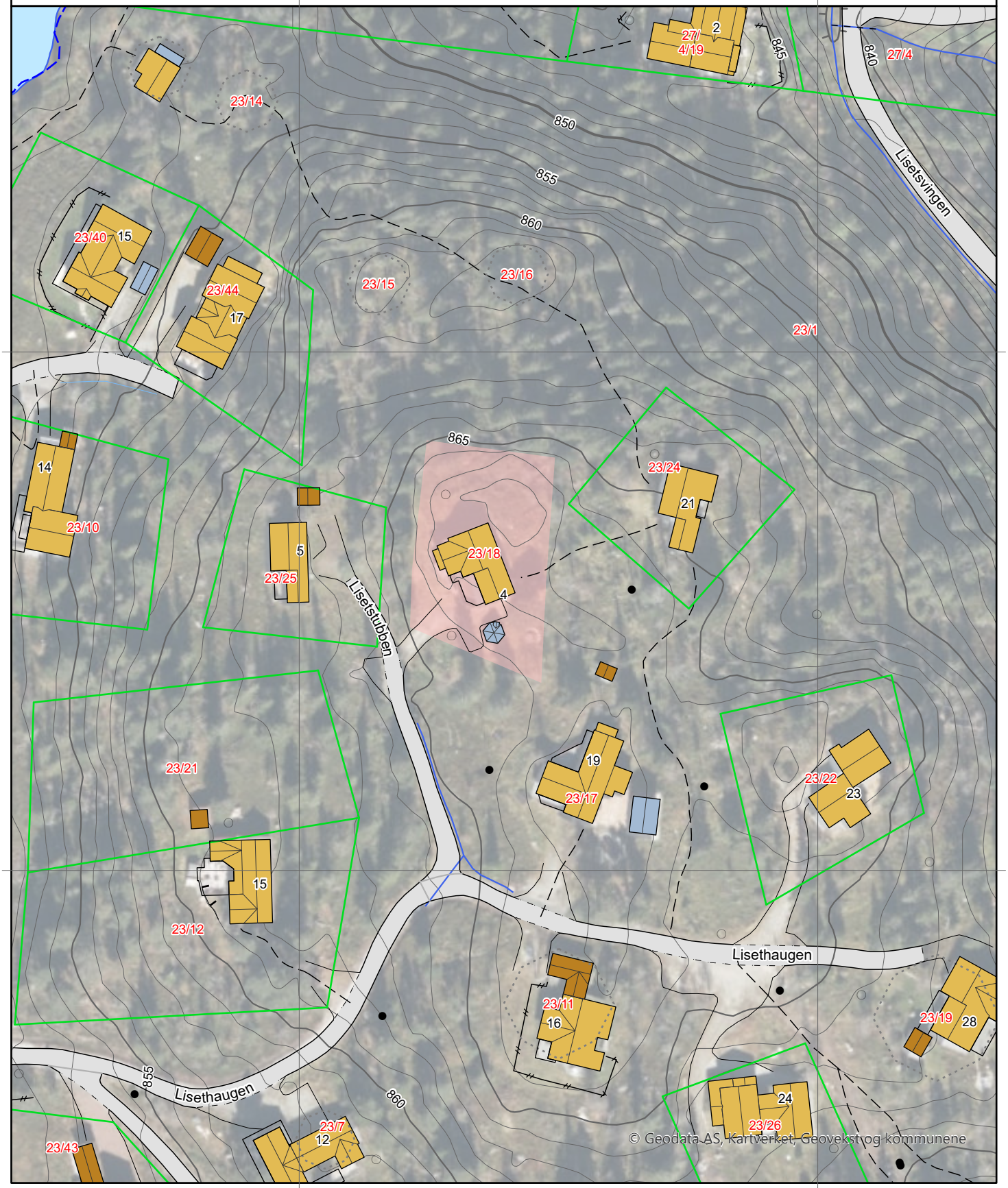
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/23/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

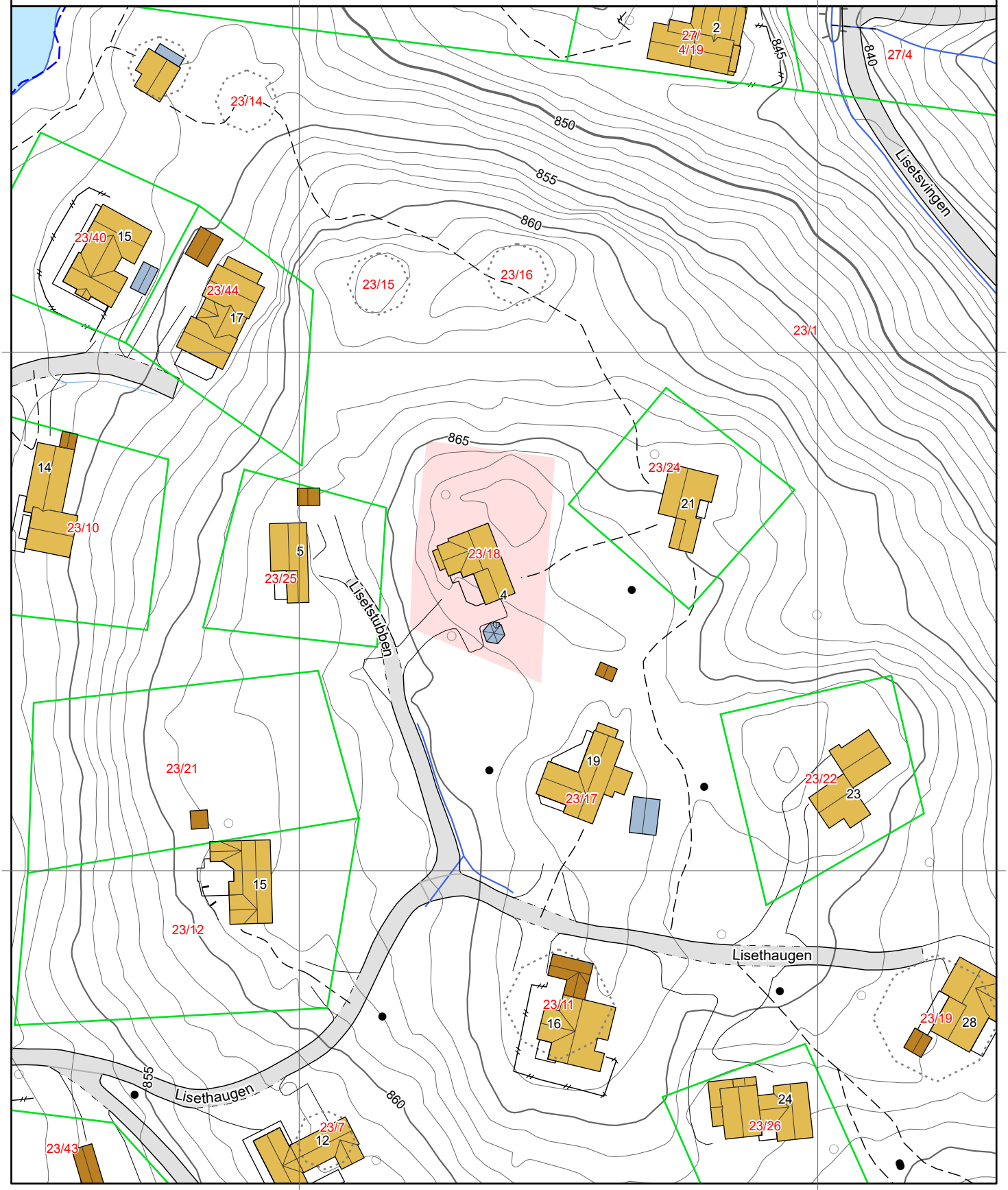
Kommune: 3336 Rollag
Eiendom: 3336/23/18/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2025



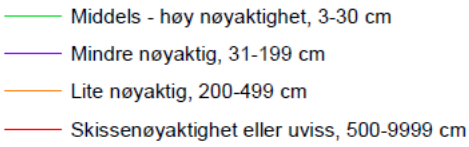
0 25 50 m

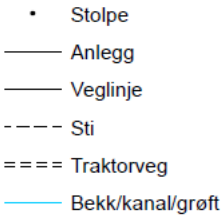
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

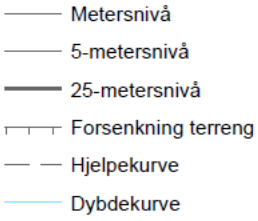


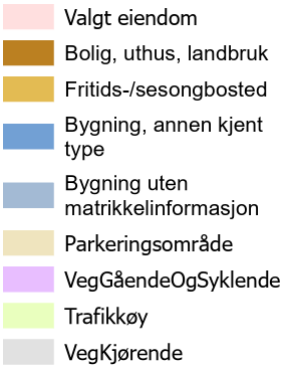
Eiendomsgrenser



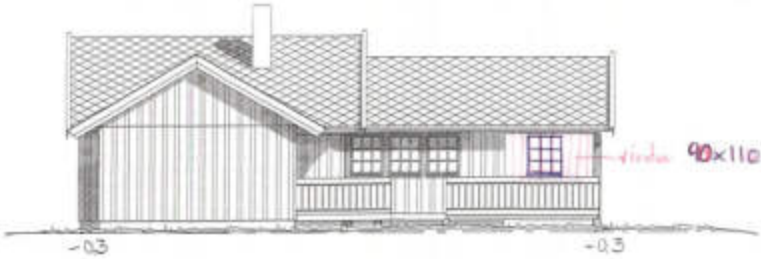


Høydekurver









FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT SØR/ØST

Villmaks panel



FASADE MOT NORD/ØST



FASADE MOT NORD/VEST

DH

DRAMMENS-HUS AS

HEMSETIND

Fasader

Tiltakshaver: Ragnar Torklidsen

Byggested: Liseth

Kommune: Rollag

Gnr. 23 Bnr. 61 Målt 1 : 100

Tegningsdato 30.11.2005

Type VS

Prosjekt tork

Tegnet SIG

Revidert 02.12.2005

Kontrollert av

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 18
Adresse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
Referanse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 18
Adresse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
Referanse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2965
Branntilsyn, feiing		791,25
Eiendomsskatt		3991

Kommentar
inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 18
Adresse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
Referanse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI

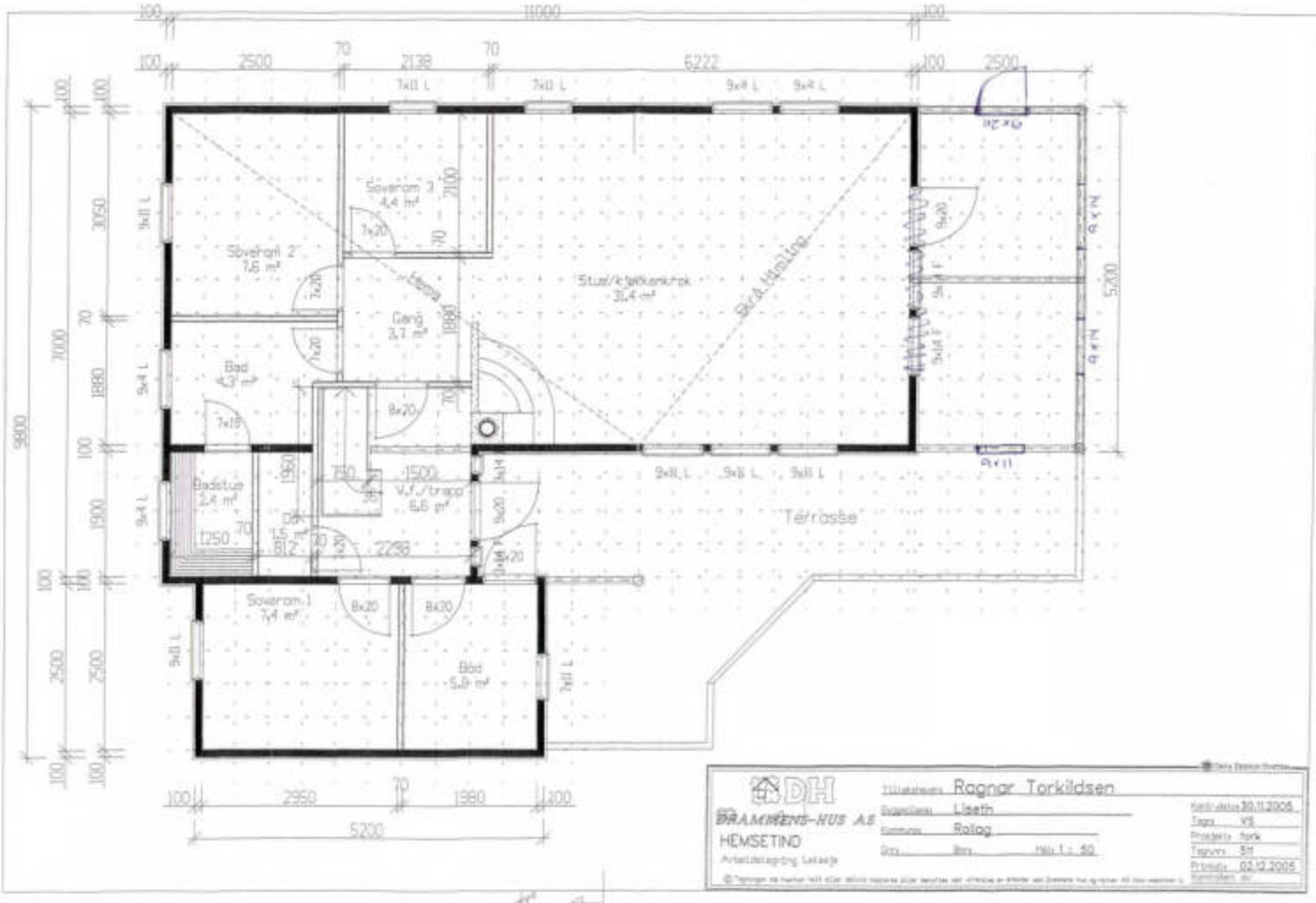
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



DH
DRAMMENS-HUS AS
HEMSETINO
Arkitektdesignet Leilighet

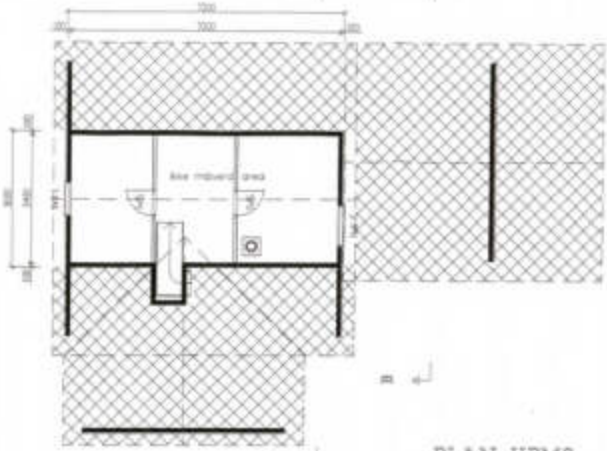
Tiltakshaver: Ragnar Torkildsen
Byggested: Liseth
Kommune: Rollag
Gnr. Bnr. Mål 1 : 50

Konstruksjon 30.11.2005
Tegn. VS
Prosjekt. Tork
Tegnet. SH
Printet. 02.12.2005

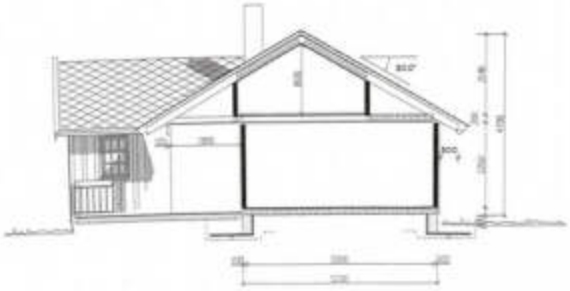
E-1



PLAN



PLAN HEMS



SNITT A - A



SNITT B - B

BRA 76,9 m2
BYA 98,5 m2

DH

DRAMMENS-HUS AS

HEMSETIND

Planer og snitt

Tilhørende: Ragnar Torkildsen

Byggested: Lisæth

Kommune: Rollag

Gnr. 23 Bnr. 15 Mål 1 : 100

Kontrollert 30.11.2005

Tegn. VS

Prosjekt: torik

Tegnum. 501

Revidert 02.12.2005

Kontrollert av

© Tegningen er Drammens-Hus A/S eiendomsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Drammens-Hus A/S

ROLLAG KOMMUNE

Plan- og utvikling

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**18**	Festenr:		Seksjonsnr:	
	Lisetstubben 4,3628 Veggli						

Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	x	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?	Se kommentar	
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		x

Kommentarer:

Eiendommen hører inn under reguleringsplanen – Mykstulien hytteområde



FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT SØR/ØST



FASADE MOT NORD/ØST



FASADE MOT NORD/VEST

DH
DRAMMENS-HUS AS
HEMSETIND
Fasader

Tiltakshaver: Ragnar Torkildsen
Byggested: Liseth
Kommune: Rollag
Gnr. 23 Bnr. 8 Mål 1 : 100

Tegningsdato 30.11.2005
Tegn. VS
Prosjekt. Tork
Tegnenr. 502
Prosjekt. 02.12.2005

11.09.08 sak 55/08

2008004

B. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MYKSTU-LIEN HYTTEOMRÅDE, ROLLAG KOMMUNE.

§ 1. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på planen markert med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål.

Området reguleres til følgende formål:

·	Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	Område for ny og eks. fritidsbebyggelse Område for turistvirksomhet Område for utleievirksomhet Område for forretningsvirksomhet Område for allmennyttig kirke
·	Landbruksområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 2)	Område for jord og skogbruk
·	Fareområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)	Høyspennningsanlegg
·	Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	Private veger Område for skiløype og anlegg for idrett og sport Område for anlegg og drift av kommunal-teknisk virksomhet Vann- og avløpsanlegg Bevaring kulturminner
·	Fellesområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 7)	Felles adkomstveg

§ 3. Fellesbestemmelser.

Ved søknad om byggetillatelse skal bygningens plassering på tomt med møneretning framgå av kartvedlegg, sammen med parkeringsløsning for tomta.

Bygninger skal oppføres i tre eller natursteinmaterialer og tilpasses landskap, eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 - 30°. Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes torv, skifer, tre eller mørk papp. Blanke metallplater godkjennes ikke. Det skal benyttes farger i mørke nyanser eller tjærebrune nyanser. Hvite og lyse farger godkjennes ikke. Kommunen skal godkjenne utvendig fargebruk ved behandling av byggesøknad.

Byggestil skal ha utgangspunkt i lokale byggetradisjoner fra Numedal eller fra norske hytte-tradisjoner. Fasadene skal ha oppdelte vinduer, store vindusflater skal unngås.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning.

Etter ferdigstillelse av bygninger og anleggsarbeider skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Jordmasser skal påføres, og det skal helst brukes jord fra området. Det tillates ikke omfattende opparbeiding av terreng på tomter. Alle former for terrenginngrep skal gjøres så små og skånsomme som mulig, og så langt som mulig innordnes hensyn til landskap og omgivelsene for øvrig.

Alle typer rør og kabler skal følge veitrase der dette er praktisk mulig, eventuelt samordnes til felles grøfter.

Renovasjonsordning skal godkjennes av kommunen etter gjeldende forskrifter.

Byggegrense mot senterlinje veg er 25 fra Vegglifjellvegen og 20 meter fra Persbuvegen.

Byggegrense på 50 m mot større bekker kan fravikes i henhold til reguleringskart når det ikke medfører forurensningsfare, er til hinder for ferdsel langs vassdraget eller medfører flomfare.

§ 4. Byggeområder

Områder for ny og eksisterende fritidsbebyggelse.

Alle bebygde og ikke bebygde tomter er vist med planlagt adkomstveg fram til tomtegrense.

Det tillates lagt inn vann i fritidsboligene under forutsetning av godkjent utslipp. Fritidsboliger med innlagt vann kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg. Vannforsyning skal fortrinnsvis skje gjennom felles vannforsyningsanlegg.

Dersom det ikke er etablert tilbud om felles vannforsyning eller søker ikke ønsker innlagt vann, skal det ikke gis byggetillatelse før det er opparbeidet felles brønn i rimelig nærhet fra tomta, med brønnringer og sandforing, og det skal foreligge godkjent prøveresultat fra brønnen.

Utnyttelsesgrad for hver tomt er i utgangspunktet T-BRA = 150 m^2 for fritidsbolig, med uthus/ anneks T-BRA = 20 m^2 og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35 m^2, samlet T-BRA = 205 m^2.

For eldre hytteområder med mindre hytter gjelder T-BRA = 120 m^2 for fritidsbolig, med uthus/ anneks T-BRA = 25 m^2 og to oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 35 m^2, samlet T-BRA = 180 m^2. Dette gjelder tomtene C1-39, E1-16, F4-25, G1-28, H1-4 og H6-19.

For tuntomter som er spesielt avmerket gjelder at T-BRA = 150 m^2 for fritidsbolig, T-BRA = 60 m^2 for anneks og T-BRA = 40 m^2 andre uthus. I tillegg kan det bygges fire oppstillingsplasser for biler med T-BRA = 70 m^2. Samlet T-BRA = 320 m^2 for hele tomta eller samlet BYA = 15%.

Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For følgende tomter skal mønehøyde ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng, med begrunnelse i parentes: A20, A21, A26 og A27 (nærhet til Nordmannsslepa), B22 (grensende mot åpen myr); E29 (beliggende på høyde/framspring i terrenget).

Gjerder og flaggstenger tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig stengsler eller hindringer mot at sau og andre beitedyr kan sette seg fast under bygninger.

Område for turisme.

Planbestemmelser vedtatt 24.08.2004 for bebyggelsesplan for Veggli Fjellstue, sak 0071/04, skal fortsatt gjelde for område for turistanlegg.

Område for utleievirksomhet.

Det tillates lagt inn vann i alle bygg under forutsetning av godkjent utslipp. Alle bygg med innlagt vatn kan pålegges tilkobling til felles renseanlegg. Vannforsyning skal fortrinnsvis skje gjennom felles vannforsyningsanlegg.

Gesimshøyde skal i utgangspunktet ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For bygninger som er avmerket på plankartet skal ikke mønehøyde overstige 8,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Maksimal grunnflate for et leilighetsbygg skal ikke overstige T-BRA = 250 m^2 for en etasje eller T-BRA = 500 m^2 for hele bygget.

Gjerder og flaggstenger tillates ikke.

Område for forretning.

Gesimshøyde skal i utgangspunktet ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Maksimal grunnflate for et forretningsbygg skal ikke overstige T-BRA = 250 m^2 for en etasje eller T-BRA = 500 m^2 for hele bygget.

§ 5. Landbruksområde

Jord og skogbruk

Områdene skal brukes til jordbruk/seterdrift og skogbruk i henhold til gjeldende lovverk. Ved hogst inn til fritidsbebyggelse skal det legges stor vekt på eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse, stier og friområder.

Ved skogsdrift skal framkommelighet på stier opprettholdes.

Det kan tillates oppført nye bygninger i seterområdene i tilknytning til tradisjonelt landbruk.

§ 6. Fareområde.

Høyspenningsanlegg.

I området for høyspenningsanlegg gjelder energilovgivningens bestemmelser for bruk av området. I den grad det ikke er i konflikt med energilovgivningens bestemmelser kan annen bruk av området foregå.

§ 7. Spesialområder

Private veger.

Hovedvegen gjennom planområdet (Vegglifjellvegen) kan opparbeides i 6,0 meters bredde medregnet skulder, i tillegg til nødvendig grøft med skjæring og fylling. Persbuvegen kan tilsvarende opparbeides i 5,0 meters bredde, mens andre veger kan opparbeides i 4,0 meters bredde medregnet skulder.

Område for skiløype og anlegg for idrett og sport.

Skiløyper kan ryddes for trær og busker og grunnprepareres for oppkjøring av skiløyper på lite snø i inntil 6 m bredde. Traseene kan skiltes og planeres, og det kan utføres forsiktig grøfting og drenering. Det kan bygges broer og klopper ved kryssing av bekker og mindre elver. Det tillates ikke masseutskifting eller full drenering over myrpartier. Det kan bygges lysløype i henhold til plankartet.

Turstier kan ryddes for trær og busker i en bredde på inntil 3 meter. Traseene kan skiltes og planeres inntil 1,5 m bredde, og det kan utføres forsiktig grøfting og drenering. Det kan bygges broer og klopper ved kryssing av bekker og mindre elver, og det kan legges kavler eller trebro over myrpartier.

I tilknytning til skistadion og skileikanlegg kan det føres opp bygninger og anlegg som naturlig hører med til anlegget, slik som mindre buer, skitrekk og lignende.

Område for renovasjon.

Områder for renovasjonsboder er merket med R på kartet. Eventuelle containere skal skjermes og gis en estetisk utforming.

Vann- og avløpsanlegg

Det kan føres opp pumpehus i tilknytning til borebrønner/vannforsyningskilder.
Renseanlegg kan bygges ut etter godkjent plan med utslippstillatelse.

Bevaring kulturminner.

I bevaringsområdene gjelder kulturminnelovens bestemmelser for selve kulturminnet og en sikringssone for fem meter. Nordmannsslepa er i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser regulert til bevaringsformål med en sikringssone på 10 m på hver side av Slepa.

Skjøtsel av vegetasjon og eventuell skilting av kulturminner kan gjennomføres etter godkjenning av kulturminnemyndighetene.

§ 8. Fellesområder

Felles adkomstveg.

Felles adkomstveg for flere tomter skal opparbeides før det gis byggetillatelse til tomtene. Felles adkomstveg kan opparbeides i inntil 4,0 meters bredde medregnet skulder.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser.

Dersom høyspentlinje gjennom planområdet legges i rør i bakken, opphører det regulerte fareområdet og de bakenforliggende reguleringsformål for de ulike deler av fareområdet gjøres gjeldende.

Før område D samt forretningsområdene kan bebygges må det bygges planfri kryssing av skiløypa som krysser Vegglifjellveien.

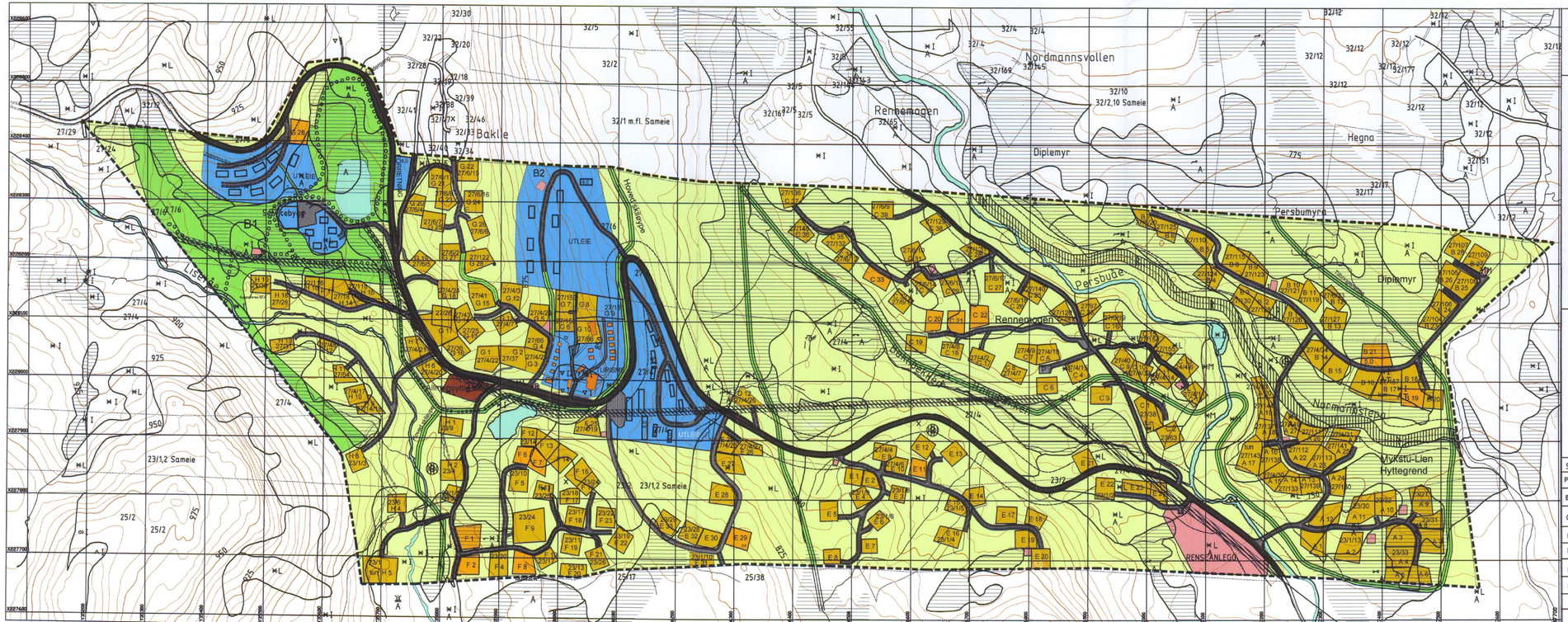
§ 10. Andre bestemmelser

Dispensasjon fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan vedtas av det faste utvalget for plansaker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven. Før det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene skal berørte grunneiere og naboer uten unntak ha nabovarsel med en høringsfrist på minimum 14 dager.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene slik at disse kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2008004



Reguleringsplan / endring
for området

MYKSTU - LIEN HYTTEOMRÅDE

i Rollag Kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (1. ledd nr.1)
- Eksisterende fritidsbebyggelse
- Ny fritidsbebyggelse
- Turisme, forretninger, utleie
- Almennyttig kirke

LANDBRUKSOMRÅDER (1.ledd nr.2)
- Jord og skogbruk

FAREOMRÅDER (1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (1.ledd nr.6)
- Privat vei eksisterende
- Privat vei ny
- Skiløype og anlegg for sport

SPESIALOMRÅDER (1.ledd nr.6) forts.
- Felles adkomstveg
- R Renovasjon
- Vann og avløpsanlegg
- Bevaring kulturminner

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- REGULERT TOMTEGRENSE
- Byggegrense mot vassdrag (50m)
- Byggegrense mot veg (20 og 25m)
- Byggegrense mot Nordmannslepa (10m)
- K Kulturminne Fredet
- R Eksisterende bygning Tydelig sti
- Lysløype Undergang for skiløype

Planen utarbeidet av

Naturforvalter Kjetil Heitmann

Planen tegnet av

Numedal Hytteutvikling AS

Tegnet av Andrew	Kontrolert av Tanja
Date: 08.09.2008	

Tegn. nr.: 08.09.2008

Målestokk: 1 : 4000

Tegningsvegglfjell

Saksbehandling etter plan og bygningsloven

Planen varslet igangsatt	Laagendalsposten Varsling med brev	Dato: 27.10.2005 Dato: 21.10.2005	Sign: KH Sign: KH
Behandl. i planutv. før offentlig ettersyn	Sak: 25/06 47/06	Dato 07.03.06 25.04.06	Sign
Offentlig ettersyn 1. gang	Fra dato: 02.05.06	Til dato: 25.06.06	
Behandling i planuyv. etter offentlig ettersyn	Sak: 92/07	Dato: 05.06.07	Sign:
Behandling i planuyv. etter offentlig ettersyn	Sak: 97/08	Dato: 26.08.08	Sign:
Behandling i kommunestyret	Sak:	Dato:	Sign:
Egengodkjent i kommunestyret	Sak:	Dato:	Sign:
Offentlig ettersyn 2. gang	Fra dato:	Til dato:	

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3336 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 18
Adresse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI
Referanse: Lisetstubben 4, 3628 VEGGLI

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.