

Felehovet sør 5,
3855 TREUNGEN

Prisantydning: kr 1 990 000,-

Eiendomsmegler Norge



Pen fjellhytte på Felehovet Sør med stilrene rom, vedovn, lang kveldssol, solrikt uteområde og turstier rett utenfor.

Adresse
Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN

Område
Felehovet

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 61 m²
BRA Total: 61 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1970
Soverom: 3
Rom: 5

Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 2053.1 m²



Guro Hana
Eiendomsmegler

Tlf.: 94 25 46 52
Guro.Hana@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kragerø
Ytre Strandvei 3,

35 98 11 00



Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN

Velkommen til Felehovet sør 5, en moderne og innholdsrik fjellhytte som kombinerer det beste av komfort, funksjonalitet og ekte høyfjellsidyll. Her får du en komplett fritidsbolig omgitt av vakker natur, flotte skiløyper og rolige omgivelser, et perfekt fristed for både avslapning og aktivitet gjennom hele året. Hytta byr på lyse, stilrene rom, flere soverom, vedovn og flere vinduer som slipper fjellutsikten rett inn. Beliggenheten på Felehovet Sør gir panoramafølelse, vakre turområder og langrennsløyper rett utenfor døra. Med helårsvei helt frem og et rolig, etablert hyttefelt med god avstand mellom hyttene, får du både komfort og ekte fjellro i et naturnært og ettertraktet område.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 38, bnr. 54, fnr. 119
i Nissedal kommune.

Innhold
2 x entré, stue/spisestue, kjøkken, toalett, 3 soverom, bod

Standard
Lunt og stilrent oppholdsrom
Hytta åpner opp med et lyst og innbydende allrom hvor stue og kjøkken er elegant integrert. Flere vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den vakre utsikten mot snødekte åser og vinterlandskap.
Stuen har en varm og hyggelig atmosfære, med god plass til sofagruppe og spisebord, det perfekte samlingspunkt for familie og venner etter en lang dag ute. Vedovnen skaper ekstra lun stemning og gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i årets kaldere måneder.

Moderne og funksjonelt kjøkken
Kjøkkenet fremstår moderne, helhvitt og stilrent, med rikelig skapplass og gode arbeidsflater. Her ligger alt til rette for matlaging, hygge og sosiale måltider. De åpne løsningene gir god flyt mellom rommene, og gjør hytta svært praktisk i bruk.

Flere soverom, plass til hele familien
Hytta har flere godt utnyttede soverom, alle med lyse overflater som gir en behagelig og avslappende atmosfære. Her finner både familie og gjester gode overnattingsmuligheter. Rommene er innbydende innredet, med vinduer som slipper inn fint dagslys og skaper en harmonisk stemning.

Pent toalettrom
Badet er moderne og delikat utført, med lyse farger, dusjløsning, praktisk innredning og vindu som gir naturlig lys og ventilasjon. Perfekt både for familier og hyttegjester.

Skitørkerom / inngangsparti
Et praktisk og romslig inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter gjør det enkelt å komme hjem fra tur, uansett vær. I tillegg en smart løsning for oppheng av skiutstyr og ytterklær.

Nydelige uteområder og ekte fjellfølelse
Hytta ligger vakkert til i terrenget, omkranset av vinterkledd natur og åpne vidder. Hytta har gode solforhold og naturlige uteplasser hvor du kan nyte stillheten, enten det er med en kaffekopp på en klar vinterdag eller i solveggen om våren.
Nærhet til både preparerte skiløyper og flotte turmuligheter gjør dette til et perfekt utgangspunkt for friluftsinteresserte. Her får du det beste av norsk fjellheim, rett utenfor døra.

Areal
BRA - i: 61 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 61 m² 2 x entré, stue/spisestue, kjøkken, toalett, 3 soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Dirk Edling den 26.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytte bygget på en ringmur av støpt betong og naturstein, tilbygget bygget på pilarer på bakken og lettklinkerblokker og gulv av bjelker over. Krypkjeller under hele hytten.

Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med liggende kledning og dels med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Vinduer i eldre del av hytta med 2-lags glass, dels med sprosser og i tilbygget vinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Etterbefaring av boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 / Vesentlige avvik

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Krypkjeller under eldre hyttedel: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Krypkjeller under tilbygg: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking, noen trepaneler stikker ut.

Vinduer / dører: Vinduer i eldre del av hytta er fra byggeår, de er: 3 stk dobbelt trekarmsvindu med 3-fags hengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig. 2 stk doble trekarmsvindu med 1-fags sidehengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig. 2 vinduer i bod med fastkarm. Vinduet har 1×4 glassfelt ute. 2 vinduer i entré er fastkarmvinduer med 2 lags-isolerglass. Vinduer fremstår med elde og slitasje for alder. Karmer fremstår med stedvis råteskader fra utsiden. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Utsiden av doble vinduer kan ikke åpnes, fordi vinduer er malt over. Det ble ikke observert punkterte glass, men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/ utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. TG1 er gitt for alle vinduer i tilbygget er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdører er trekarmsdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Justeringer anbefales.

Takkonstruksjon: Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales. Mangler luftespalter i raftekasser på tilbygg. Isolasjon på undergurten er 100mm, er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Takrenner og nedløp: Hele taket mangler takfotbeslag. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Piper / ildsteder: Skorstein er satt opp av teglsteiner fra byggeår, som er pusset og delvis dekket med fliser i huset og heldekkende pipebeslag fra utsiden. Av ildsteder er det montert vedovn i stue. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av de synlige delene av rørveggen i huset og utvendig over tak. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Sotluke er montert på baksiden av skorstein i stuen, og pipe feiet fra taket. Det er ikke montert trinn på taket for feier. For detaljert informasjon og krav anbefaler vi å kontakte den lokale feiervesen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Gulvflaten i den eldre delen av hytta viser stor slitasje og utvidede fuger. I området hvor den åpne peisen var, ble gulvbelegget reparert med trepaneler.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitvarene er av innbygging, (induksjonstopp, komfyr, kjøl/frys), så dette følger med.

Diverse
Moderne og innholdsrik fjellhytte med gjennomtenkte løsninger, lyse overflater og en lun atmosfære som passer både familier og venner.
Flott utsikt og åpent fjellterreng, med hytta plassert på en luftig naturtomt som gir god romfølelse og lite innsyn.
Fantastiske solforhold takket være den sør- og vestvendte beliggenheten på solsiden av heia.
Helårsvei helt frem, som gir enkel tilgang både sommer og vinter uten behov for ekstra parkering.
Nært skiløyper og turstier, med direkte tilgang til aktiviteter året rundt, perfekt for friluftsinteresserte.
Rolig og etablert hyttefelt med god avstand mellom hyttene, som skaper privatliv og en harmonisk atmosfære.
Naturlig og lettstelt tomt, med fjellgrunn, furuskog og lyngomgivelser som krever minimalt vedlikehold.
Flere vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir vakker utsikt fra oppholdsrommene.
Flere soverom og gode planløsninger, som gjør hytta praktisk og komfortabel for både helgeturer og lengre opphold.
Kort vei til Gautefall Skisenter og Treungen, som gir både aktivitetstilbud og servicetilgang innen få minutter.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Hytta på Felehovet sør 5 ligger i et av de mest populære hytteområdene på Gautefallheia i Nissedal kommune, kjent for sine vakre fjellformasjoner, brede turmuligheter og rolige omgivelser. Området beskrives som et landskap med sør-vestvendt utsyn og panoramautsikt over Gautefall- og Heimdalsheia, et terreng som er svært godt likt av både turgåere og friluftsentusiaster.
Felehovet Sør er omgitt av store, åpne naturopplevelser, med stier, sykkeltraseer og skiløyper rett i nærheten. Her starter turmulighetene nærmest ved dørstokken, og området byr på alt fra rolige familieturer til mer krevende fjellturer mot blant annet Reinsvassnuten og Stolvassnuten.
Vinterstid er dette et ypperlig område for langrenn, både i og utenfor preparerte løyper. I tillegg ligger Gautefall Skisenter bare en kort kjøretur unna, som gir flotte muligheter for alpint og vinterlek.
Til tross for den lune fjellbeliggenheten har du fortsatt nærhet til servicetilbud. Det er kun omtrent 10 minutter til Treungen, hvor du finner butikker og andre nødvendige funksjoner.

Tomt
2053.1 m², festet
Tomten fremstår som en åpen og lett skrånende naturtomt med gode arealer rundt hytta. Terrenget består trolig av fjell, lyng, lav og fjellvegetasjon, slik man ser typisk i dette fjellområdet. De spredte furutrærne som står rundt hytta gir et naturlig og mykt innrammet preg, samtidig som avstanden mellom trærne gjør tomten luftig og lys.
Hytta ligger på et punkt hvor tomten får god utsikt og brede omgivelser, med fjellformasjoner i bakgrunnen og et åpent landskap foran. Den naturlige vegetasjonen og terrengformene gjør at tomten krever lite vedlikehold, samtidig som den gir en følelse av romslighet og privatliv.
Adkomstveien som i vinterversjonen er brøytet, vil om sommeren fremstå som en god grusvei helt frem til tomtegrensen, noe som gjør det enkelt å komme til og fra eiendommen. Tomten virker også å ha en naturlig avstand til naboer, noe som bidrar til en rolig og skjermet plassering.
Helhetsinntrykket er en solrik, åpen og harmonisk fjelltomt, perfekt for deg som ønsker nærhet til natur, utsyn mot terreng og god plass rundt hytta.

Solforhold
Solforholdene på Felehovet Sør er generelt svært gode, og området er kjent for å ligge på solsiden av heia, med spesielt gode forhold gjennom store deler av dagen.
Hytta på Felehovet sør 5 ligger i et område som er kjent for meget gode solforhold, med mye lys inn i både uteplasser og oppholdsrom, og sol som følger deg gjennom store deler av dagen.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.
Adkomsten til Felehovet sør er svært god, og området er kjent for å ha helårsvei helt frem til hyttene. Det betyr enkel tilgang både sommer og vinter, uten behov for ekstra transport eller parkering på avstand.
Flere hytter i samme område oppgis med bilvei helt frem, noe som gjelder for Felehovet Sør generelt.
Området er en del av Gautefallheia, hvor infrastrukturen er godt utviklet med etablerte veier som er planlagt og regulert for helårsbruk.
Reguleringsplanen beskriver at alle tomter i Felehovet Sør skal ha tilgjengelig vei og nødvendig infrastruktur, inkludert adkomst som er tilpasset terrenget.

Parkering
Du kan parkere rett ved hytta, året rundt, med god plass og enkelt tilgang, akkurat slik man ønsker det på fjellet.

Bebyggelsen
Felehovet Sør er et etablert, men fortsatt åpent og naturnært hytteområde på Gautefallheia. Bebyggelsen består i hovedsak av godt plasserte frittliggende hytter, spredt ut over terrenget for å bevare naturpreget og den luftige følelsen området er kjent for. Området er utviklet gjennom flere tiår, og består av både nyere og eldre fritidsboliger.
Reguleringsplanen for Felehovet Sør viser at tomtene er planlagt med fokus på tilpasning til landskapet, slik at hver hytte skal ligge naturlig og gi minst mulig inngrep i terrenget. Denne planen beskriver også at området har varierte tomtestørrelser og en bebyggelse som følger terrengformasjonene, slik at hyttene ikke ligger tett, men med god avstand og ro rundt hver eiendom.
Felehovet Sør er delt inn i flere delområder med hytter som har moderne standard og helårsfunksjonalitet, og som ligger i omgivelser inspirert av store fjellformasjoner og åpne vidder. Bebyggelsen rundt hytta består derfor primært av velholdte fritidsboliger, mange med panoramautsikt og gode solforhold, slik det er kjent i hele området.

ENERGI

Oppvarming
Det er pipe i enheten. Selger tar ikke ansvar for at denne kan brukes.
Elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
Vedovn i stue.

Info strømforbruk
Strømforbruket er i snitt kr 250,- pr mnd.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - F

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
Kr 365 625 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 3 431 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer Feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendomsskatt
Kr 1 053 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Veglaget 5200,- (denne dekker vegvedlikehold hele året og brøyting av «hovedveiene» i hyttefeltet på vinteren). Brøyting av stikkvei og parkering ved hytta må ordnes av den enkelte. Selger benytter seg av samme brøytemannskap til å brøyte inn til hytta. Avgiften for 2026 er allerede betalt. Faktura kommer stort sett i oktober/november.
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

Velforening
Årlig Velavgift kr 400
Felehovet Sør hytteeierlag

TV/Internett/Bredbånd
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Selger betalte Nissedal kommune, 225000,- i 2023, for tilkoblingsgebyr for vann og avløp. Se vedlagt i salgsoppgave.
Det er kommunale vannledninger under hytta, men de

er ikke koblet til hytta.
Det er kommunale kloakkrør under hytte, men de er ikke koblet til hytta. For øyeblikket dreneres gråvannet ned i bakken under hytta

Regulerings og arealplaner
Felehovet Sør og Reinsvatn, området rundt eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, skiløypetrasè, renovasjonsanlegg og avfallsbu, uteoppholdsarealer.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

4030/38/54/119:
12.11.2018 - Dokumentnr: 1539248 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 150
Gjelder fra dato: 24/11-1967
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2018 - Dokumentnr: 1539248 - Forkjøpsrett på vilkår
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:4030 Gnr:38 Bnr:54

12.11.2018 - Dokumentnr: 1539248 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste

18.10.2018 - Dokumentnr: 1427629 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4030 Gnr:38 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 1308833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0830 Gnr:38 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 631296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3822 Gnr:38 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon
Nissedal kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 1 990 000

Totalpris
Kr 2 058 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-
4. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 18 000,- (frivillig)
For prisantydning kr. 1 990 000,00 utgjør dette samlet kr. 68 840,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

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 eiendomsmegler eller 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Forsikring
Tryg
Polisenummer: 72733536

Selger
Nils Olaf Ibsen
Silje Dagmar Ibsen

Oppdragsanvarlig
Guro Hana
Eiendomsmegler
Guro.Hana@emnorge.no
Tlf: 942 54 652

Ansvarlig megler
Guro Hana
Eiendomsmegler
Guro.Hana@emnorge.no
Tlf: 942 54 652

Eiendomsmegler Norge, Kragerø, Ytre Strandvei 3

Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
62260014

Salgsoppgavedato
13.02.2026



Notater



Oversikt



Inngangsparti



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



StueKjøkken



Soverom1



Soverom3



Soverom2



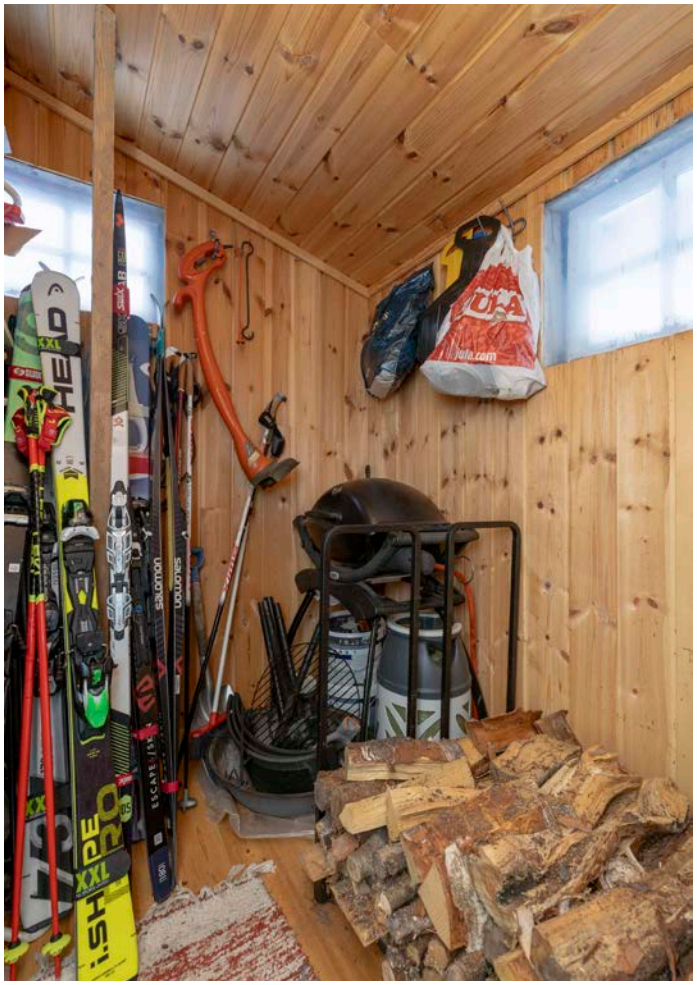
Soverom3



Bad



Bad



Bod



Utvendig



Utvendig



Utvendig



Oversikt



Selgers egne bilder



Selgers egne bilder



Selgers egne bilder





Oversikt



Nabolagsprofil

HØYDE OVER HAVET

530 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	1 t 44 min
Drangedal stasjon	25 min
Linje F5	29.6 km
Felekjenn	10 min
Linje 602	0.9 km
Rosskjenn	9 min
Linje 602	0.9 km

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 3 min
Porsgrunn	1 t 11 min
Skien	1 t 15 min
Arendal	1 t 26 min
Oslo	2 t 53 min

SPORT

Fjelltun leirskole balløkke	6 min
Ballspill	7.5 km
Stasjonsområdet aktivitetsområde	9 min
Ballspill	11.1 km

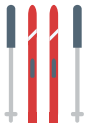
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Gautefall Ski Lodge	3 min
Kople Gautefall Skisenter	3 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 279 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 6



AKTIVITETER

Ski Logde Gautefall	3 min
Gautefall Akebakke	3 min
Jettegrytene i Eikholm	18 min
Niser Hyttegrend og camping	23 min

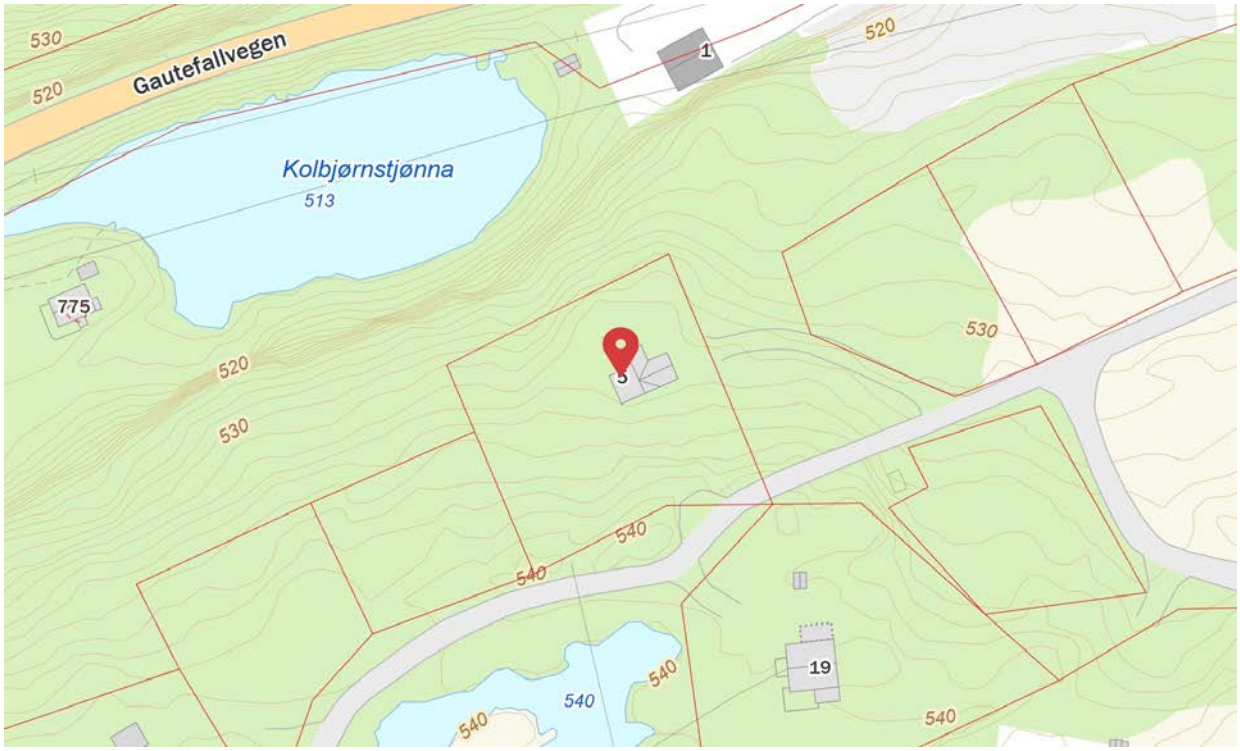
DAGLIGVARE

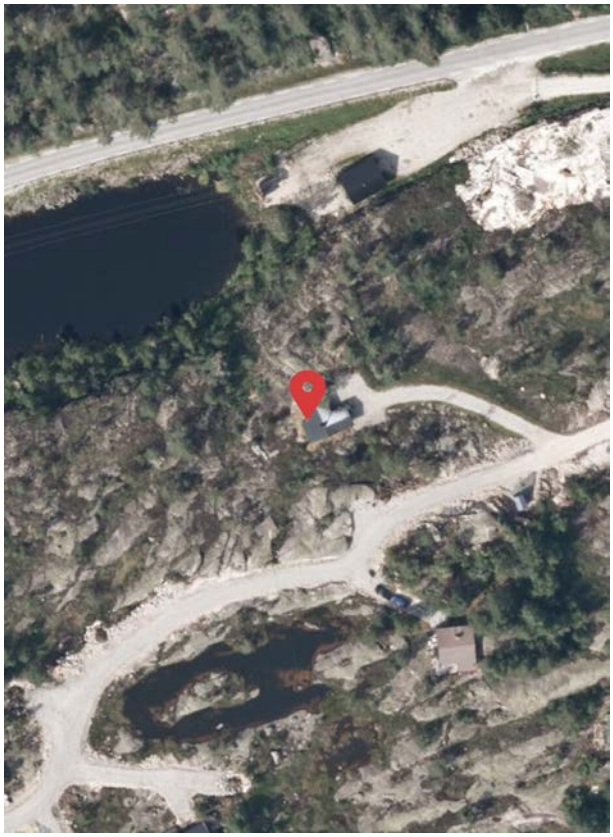
Coop Prix Treungen	9 min
PostNord	11 km
Spar Treungen	9 min
Post i butikk	11.2 km

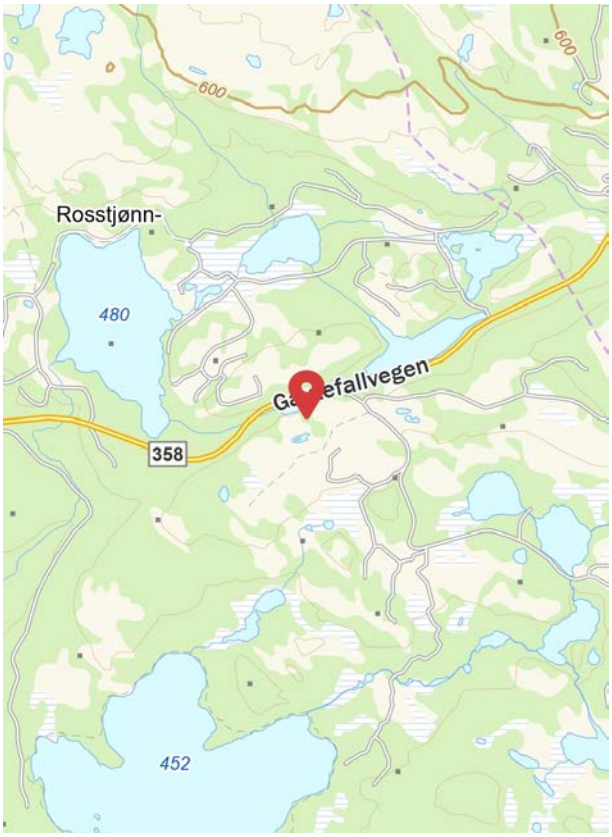
FINN

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

Nabolagsprofil







FINN

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

Notater

Egenerklæring

Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Felehovet sør 5	Felehovet sør 5	

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?

26.11.2020

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.

Dette er hytte / fritidseiendom og har ikke vært fast bebodd. Den er benyttet på fri-, ferie- og helgedager som fritidsbolig.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7273536

Informasjon om selger

Selger

Ibsen, Nils Olaf Knutsen

Selger

Ibsen, Silje Dagmar

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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget ny markplatting på utsiden av hytta.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KV Bygg AS, Drangedal

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke innredet råkjeller/krypkjeller med tilsig av vann fra terrenget rundt. Dette er synlig, men blir borte i grunnen under hytta.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert kurs for induksjonstopp, samt komfyrvakt. Utført av familiemedlem til selger, som er fagutdannet elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nils Ivar Knutsen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Det hentes vann på kanner fra felles manuell pumpe/brønn som ligger ca 400 meter fra hytta.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hytta har ikke innlagt vann&avløp. Det blir båret inn nødvendig vann på kanner. Eier montert avløp til gråvann for vask og hyttedusj, og byttet eksisterende avløpsrør til gråvann for vasken på kjøkkenet.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur. Dette er nærmere beskrevet rapport fra takstmann.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet stor murpeis i stue. Blendet igjen avtrekk til peisen med tilsvarende ildfast teglstein og ildfast mørtel som øvrig i pipa. Muren ble pusset med ildfast mørtel og deretter montert fliser.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Høsten 2025 når kulda kom, ble det tatt 4 mus i felle på kaldloftet. Ikke sett mus eller spor av mus andre steder i

hytta.

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

Beskriv omfanget

Det er beskrevet fra takstmann at vinduer i gammel del av hytta bør byttes, samt at det er sprekker i nedre del av noen bord i ytterkledning. Se for øvrig rapporten fra takstmann.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Hytta ble bygget i 1970 og har vært brukt siden da. Det vites ikke hvorfor ferdigattest ikke ble utarbeidet den gang hytta ble bygget.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er vedtatte reguleringsplaner for området som innebærer at det er regulert til bygging av nye hytter i området. Se hjemmeside til Nissedal kommune for mer informasjon.

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

Skriv opplysningene her:

Bad og forbrenningstoalett er "hyttebad" uten innlagt V&A. V&A (offentlig nett) er lagt inn til hytta av JV Entrepenør AS. Ved tilkobling til V&A må ny eier utbedre bad/toalett/kjøkken slik at det tilfredsstiller nødvendige krav.

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 24664765

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ibsen, Nils Olaf Knutsen	**2026-02-12**	**Ibsen, Silje Dagmar**	**2026-02-13**

Identification

bankID Ibsen, Nils Olaf Knutsen

Identification

bankID Ibsen, Silje Dagmar

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ibsen, Nils Olaf Knutsen	12/02-2026 13:21:18	BANKID
Ibsen, Silje Dagmar	13/02-2026 10:54:18	BANKID

Sjekk gyldighet på rapport

VeDi Taksering AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Felehovet sør 5

3855 TREUNGEN

4030/38/54/119/0/0

Rapportdato

28.01.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	9
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 26.01.2026 av:



Dirk Edling
VeDi Taksering AS
Hellebruvegen
3850 KVITESEID
+4797597987
info@vedi1.no

Sertifisert Takstmann med 5 års erfaring fra faget

VeDi Taksering AS

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Felehovet sør 5 , 3855, TREUNGEN

Matrikkel: 4030/38/54/119/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1970

Tomt: 2 053 m^2

Hjemmelshaver(e): Nils Olaf Ibsen, Silje Dagmar Ibsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytte bygget på en ringmur av støpt betong og naturstein, tilbygget bygget på pilarer på bakken og lettklinkerblokker og gulv av bjelker over. Krypkjeller under hele hytten. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med liggende kledning og dels med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Vinduer i eldre del av hytta med 2-lags glass, dels med sprosser og i tilbygget vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Det er kommunale vannledninger under hytta, men de er ikke koblet til hytta.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Det er kommunale kloakkrør under hytte, men de er ikke koblet til hytta. For øyeblikket dreneres gråvannet ned i bakken under hytta.

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Etterbefaring av boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Det ble en tilbygg i 2000.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Første etasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 21 m^2
Beskrivelse av BRA-i 2 entré, stue/spisestue, kjøkken, toalett, 3 soverom, bod	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 61 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Krypkjeller under eldre hyttedel: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Krypkjeller under tilbygg: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking, noen trepaneler stikker ut.

Vinduer / dører: Vinduer i eldre del av hytta er fra byggeår, de er: 3 stk dobbelt trekarmsvindu med 3-fags hengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig. 2 stk doble trekarmsvindu med 1-fags sidehengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig. 2 vinduer i bod med fastkarm. Vinduet har 1x4 glassfelt ute. 2 vinduer i entré er fastkarmvinduer med 2 lags-isolerglass. Vinduer fremstår med elde og slitasje for alder. Karmer fremstår med stedvis råteskader fra utsiden. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Utsiden av doble vinduer kan ikke åpnes, fordi vinduer er malt over. Det ble ikke observert punkterte glass, men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. TG1 er gitt for alle vinduer i tilbygget er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdører er trekarmsdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Justeringer anbefales.

Takkonstruksjon: Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales. Mangler luftespalter i raftekasser på tilbygg. Isolasjon på undergurten er 100mm, er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Takrenner og nedløp: Hele taket mangler takfotbeslag. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Piper / ildsteder: Skorstein er satt opp av teglsteiner fra byggeår, som er pusset og delvis dekket med fliser i huset og heldekkende pipebeslag fra utsiden. Av ildsteder er det montert vedovn i stue. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av de synlige delene av rørveggen i huset og utvendig over tak. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann. Sotluke er montert på baksiden av skorstein i stuen, og pipe feiet fra taket. Det er ikke montert trinn på taket for feier. For detaljert informasjon og krav anbefaler vi å kontakte den lokale feiervesen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Gulvflaten i den eldre delen av hytta viser stor slitasje og utvidede fuger. I området hvor den åpne peisen var, ble gulvbelegget reparert med trepaneler.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Taktekking og beslag: Da taktekkingen var snødekket ved etterbefaring, ble den ikke kontrollert på nytt. Taket fremstår som tett, med tilsynelatende tilfredsstillende utførelse. Det settes tilstandsgrad TG 2 på grunn av alder, ettersom mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd. Det er registrert avvik i form av manglende takstige og snøsikring. Jeg anbefaler å sjekke igjen når snøen har smeltet.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått gjennom av takstmann. Det er påvist flere nevneverdige forhold i takstrapporten enn hva selger har opplyst om.

Når ble egenerklæringen signert?
15.11.2024

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er ingen byggetegninger for det, kun en grunnriss av tilbygget. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Vinduene i stuen kan ikke brukes som rømningsvei fordi de ikke kan åpnes.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det observeres sprekk i grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er synlig grunnmursplast og topplist på tilbygg

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

FELLHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

5 Krypkjeller under eldre hyttedel

TG 2

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Opprette luftventiler i grunnmur

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

6 Krypkjeller under tilbygg

TG 2

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
En tilbygg ble lagt til i 2000

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
ved visuell kontroll, kombinert med stikktakninger i kledningen fra bakkenivå, avdekket råte i nedre del av panelet og spesielt over vinduet i den eldre delen av hytta.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking, noen trepaneler stikker ut.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Bilde







8 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Boligens vinduer i eldre del av hytte er primært fra byggeåret og består i hovedsak av doble trekarmvindu. Vinduene i tilbygget er trekarmvinduer med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er trekarmsdører i eldre del fra byggeår, og i tilbygg fra 2000. Innvendige dører i heltre, med klassisk speilinndeling uten pakninger i karm

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduene og dører i tilbygget er fra 2000, vinduer i entré fra 2007

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer i eldre del av hytta er fra byggeår, de er:

3 stk dobbelt trekarmsvindu med 3-fags hengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig.
2 stk doble trekarmsvindu med 1-fags sidehengslet vindu. Vinduet har 1 glassfelt ute og 1 glassfelt innvendig.
2 vinduer i bod med fastkarm. Vinduet har 1x4 glassfelt ute.
2 vinduer i entré er fastkarmvinduer med 2 lags-isolerglass.

Vinduer fremstår med elde og slitasje for alder. Karmer fremstår med stedvis råteskader fra utsiden. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Utsiden av doble vinduer kan ikke åpnes, fordi vinduer er malt over. Det ble ikke observert punkterte glass, men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
TG1 er gitt for alle vinduer i tilbygget er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Ytterdører er trekarmsdører. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Justeringer anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



Vindu i bod



Vindu i stua

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

9 Terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
I oktober 2024 ble det bygget en ny terrasse av impregnerte materialer. Ved befaringen ble det funnet at avslutningen er for nær husveggen, terrassen bør avsluttes i en viss avstand fra ytterveggen for å sikre god lufting,drenering og muligheter for rengjøring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tilstøtende terrassebord mot hytteveggen bør ha større avstand til konstruksjonen. Anbefalt avstand er minimum 20 mm for å sikre tilstrekkelig drenering, ventilasjon og redusert risiko for fuktoppsug i veggkonstruksjonen.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

10 Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Isolasjon ved raft tetter delvis ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet.
Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales.
Mangler luftespalter i raftekasser på tilbygg.
Isolasjon på undergurten er 100mm, er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det kan antas at taket ble dekket på nytt i 2000

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Manglende beslag på toalettventilasjonsrør

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Taklekter ved takfot viser tegn til råte.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Da taktekkingen var snødekket ved etterbefaring, ble den ikke kontrollert på nytt. Taket fremstår som tett, med tilsynelatende tilfredsstillende utførelse.
Det settes tilstandsgrad TG 2 på grunn av alder, ettersom mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd.
Det er registrert avvik i form av manglende takstige og snøsikring.
Jeg anbefaler å sjekke igjen når snøen har smeltet.

Levetid:

ⓘ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

12 Takrenner og nedløp

TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Hele taket mangler takfotbeslag. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Montering av takfotbeslag.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Bilde



Takfotbeslag mangler

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

13 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Skorstein er satt opp av teglsteiner fra byggeår, som er pusset og delvis dekket med fliser i huset og heldekkende pipebeslag fra utsiden. Av ildsteder er det montert vedovn i stue. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av de synlige delene av rørveggen i huset og utvendig over tak. Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt. Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Sotluke er montert på baksiden av skorstein i stuen, og pipe feiet fra taket. Det er ikke montert trinn på taket for feier.
For detaljert informasjon og krav anbefaler vi å kontakte den lokale feiervesen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

14 Etasjeskiller over krypkjeller TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik <10 mm. Totalt avvik <10 mm. Det er nivåforskjell mellom kjøkken og stue.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Etasjeskiller er trebjelkelag, konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende heltre gulv. Antatt isolert etter byggeårets krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

15 Toalett TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar forbrenningstoaletter

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Entré/bad: her var er dusjkabinett og servantskap med vask ble montert i den andre inngangsparti. Det er ingen vanninstallasjoner, du kan betjenes via vanntank med nedsenkbar pumpe. Gråvannet ledes ned i bakken under hytta.

Rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble foretatt søk etter fukt med fuktindikator på befaringsdagen, uten at det ble registrert unormale fuktverdier, ved søk i erfaringsmessig utsatte områder.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Pent kjøkken med åpen gang til spisestue fra 2022. Kjøkkeninnredning fordelt på 2 vegger består av over- og underskap og grå, glatte fronter, hvite benkeplate med nedfelt stålvask. Integrert stekeovn med keramisk induksjonstopp ventilert med vifte og kjølskap.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja, det er etablert komfyrvakt.

Kommentar:
Siden hytta ikke har vanntilkobling, er det ikke installert automatisk vannstopper.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Nei

Kommentar:
Det er ikke installert vannrør i hytta

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i hytte.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Monterte sikring for induksjonstopp

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Selger informerer at strømanleggene ble kontrollert av energileverandør Telemark Nett, 21.august. 2024.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FELLEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

20 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukningsapparat er i stue

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er installert flere røykvarslere.

21 Innvendige overflater

Overflater gulv
Heltre gulvbord i hele hytte. Vinylbelegg i bad.

Bilde



Overflater vegg / himling
Malte trepanel på vegg og himling, men i soverom i eldre del av hytte malte kryssfiner plate.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Gulvflaten i den eldre delen av hytta viser stor slitasje og utvidede fuger. I området hvor den åpne peisen var, ble gulvbelegget reparert med trepaneler.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Gjelder for vegger og himling.

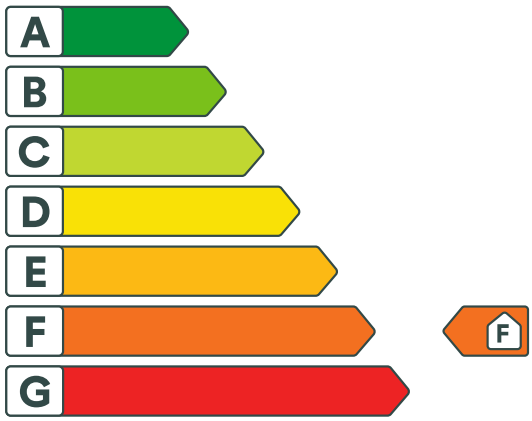
FELEHOVET SØR 5 - 4030/38/54/119/0/0

enova

Energiattest



Adresse **Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257851**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166266688**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **418,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 501 kWh**



Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 09.02.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**	119	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	2053.1
Etablert dato	01.01.1968	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/54, 38/54/1, 38/54/5, 38/54/10, 38/54/14, 38/54/27, 38/54/40, 38/54/44, 38/54/45, 38/54/51, 38/54/52, 38/54/54, 38/54/57, 38/54/58, 38/54/60, 38/54/61, 38/54/65, 38/54/68, 38/54/72, 38/54/74, 38/54/76, 38/54/83, 38/54/84, 38/54/86, 38/54/90, 38/54/95, 38/54/99, 38/54/100, 38/54/106, 38/54/109, 38/54/110, 38/54/118, 38/54/119, 38/54/120
Feilretting	27.11.2023 27.11.2023	2021/1985		38/54, 38/54/119, 38/83
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.12.2022 05.12.2022	2022/1624		38/54, 38/54/119
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.11.2022 05.12.2022	2022/1624	Tinglyst 05.12.2022	38/54 (-928,6), 38/790 (928,6) 38/54/119
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	19.11.2021 02.03.2022	2021/1985	Tinglyst 27.11.2023	38/54 (137,1), 38/83 (-137) 38/54/119
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	19.11.2021 02.03.2022	2021/1985	Tinglyst 08.11.2022	38/54 (-685,7), 38/83 (685,7) 38/54/119
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3822-38/54/9, 3822-38/54/36, 3822-38/54/56, 3822-38/54/59, 3822-38/54/71, 3822-38/54/77, 3822-38/54/79, 3822-38/54/80, 3822-38/54/92, 3822-38/54/94, 3822-38/54/102, 3822-38/54/111, 3822-38/54/114, 3822-38/54/115, 38/54, 38/54/1, 38/54/5, 38/54/10, 38/54/14, 38/54/27, 38/54/40, 38/54/44, 38/54/45, 38/54/51, 38/54/52, 38/54/54, 38/54/57, 38/54/58, 38/54/60, 38/54/61, 38/54/65, 38/54/68, 38/54/72, 38/54/74, 38/54/76, 38/54/83, 38/54/84, 38/54/86, 38/54/90, 38/54/95, 38/54/99, 38/54/100, 38/54/106, 38/54/109, 38/54/110, 38/54/118, 38/54/119
Matrikulering av eksist. festegrunn Oppmålingsforr.	21.09.2018 12.10.2018	2018/1078	Tinglyst 20.10.2018	38/54 (-2053,2), 38/54/119 (2053,1) 38/83

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6544453.73	481649.14		Ja	2053.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

IBSEN NILS OLAF KNUTSEN F310774*****	Fester (F) 1/2	UTKIKKEN 2 4956 RISØR	Bosatt (B)
IBSEN SILJE DAGMAR F311275*****	Fester (F) 1/2	UTKIKKEN 2 4956 RISØR	Bosatt (B)
TVEIT SVERRE F140582*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJØNNTJØNN 1 3855 TREUNGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Felehovet sør 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166266688		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166266688: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Felehovet sør 5	H0101	38/54/119	60	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

Utskriftsdato: 09.02.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**	119	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	526 000,00 kr
Skatt	1 053,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	12.02.2019
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 11.02.2026

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	38	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**	119	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Felehovet sør 5								

Kommentar:
Ingen restanse. Kommunale avgifter t.o.m. desember 2025 er betalt.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**	119	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 053,00 kr
Feiing	420,00 kr
Renovasjon	1 958,76 kr
Sum	**3 431,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn	0%	1 stk	390.00	1/1	0 %	390,00 kr	0,00 kr
					Sum	**390,00 kr**	**0,00 kr**

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nissedal kommune

Ibsen Nils Olaf Knutsen
Utkikken 2
4956 RISØR

Vår ref: 34225

Skattesetel eigedomsskatt 2025

Eigedom: 4030 - 38 / 54 / 119 / 0 ***Eigedomen si adresse:*** Felehovet Sør 5

Eigarrepresentant: Ibsen Nils Olaf Knutsen
Rekningsmottakar: Ibsen Nils Olaf Knutsen

Fritak: Ingen
Type eiendom: Fritid

Takst (kr):	**526 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	368 200
= Skattegrunnlag (kr):	368 200
x Skattesats:	2,86‰
= Årleg berekna skatt (kr):	1 053

Utskriving av eigedomsskatt blei vedteke for 2025 av kommunestyret 12.12.24 i sak 70/24 med ein alminneleg skattesats på 7‰ og ein differensiert skattesats for hus/hytter på 2,86‰. På bakgrunn av at det er 10 år sidan siste almenne taksering, blei det i kommunestyresak 69/24 bestemt å auke takstgrunnlaget med 10%, ved kontortaksering jfr. eigedomsskattelova § 8 A-4.

Eigedomsskattelova seier at skattegrunnlaget for bustader/fritidsbustader skal vere 70% av eigedomsskattetaksten.

Dette dokumentet du nå har fått er ikkje eit betalingsdokument, men ein skattesetel. Krav om innbetaling av eigedomsskatten kjem i samband med faktura for kommunale avgifter eller som eigen faktura dersom skatteobjektet ikkje er underlagt kommunale avgifter.

Du kan velje mellom 1, 4 eller 12 terminar for betaling av kommunale avgifter/eigedomsskatt. Standard terminval er 4. Dersom du ønskjer å endre til 1 eller 12 terminar må du ta kontakt med Nissedal kommune på tlf. 35 04 84 39 eller på mail: gunn.strand@nissedal.kommune.no.

Er det i løpet av 2024 gjort endringar av bygningsmasse som t.d. påbygg/nybygg eller innlegging av vatn/kloakk, så er eigedomskattetaksten endra. Dersom ein eigedom har fleire eigarar, vert ein av eigarane sett som eigarrepresentant og det er berre eigarrepresentant som mottek skattesetel. Klagefrist på eigedomskattetaksten er 6 veker frå 1. mars 2025. Eventuell klage må vere skrifteleg og skal sendast til Nissedal kommune.

Ved spørsmål om eigedomsskattetaksten, ta kontakt med Nissedal kommune tlf. 35 04 84 03 eller på mail: jarle.olsen@nissedal.kommune.no.

Nissedal kommune

Ibsen Nils Olaf Knutsen
Utkikken 2
4956 RISØR

Vår ref: 34225

Eigedomsskatt - Omtaksering av alle eigedomar i Nissedal kommune

Nissedal kommunestyre gjorde i sak 6/24 vedtak slik:

Vedtak
For 2025 vert det gjennomført kontortaksering. I løpet av 2024/2025 vert taksering førebudd, slik at det vert gjennomført ein ny allmenn taksering frå og med 2026 med ein intensjon om at promillesatsen vert redusert. Kostnad ved taksering blir innarbeidd ved tertialkontroll i 2024 og i budsjett 2025.

Bakgrunn for vedtaket er eigedomsskattelova § 8 A-3 som seier at kommunen skal gjennomføre taksering kvart tiande år.

I all hovudsak vil dei prinsipp for fastsetjing av eigedomsskattetakst kommunen har hatt dei siste 10 åra bli vidareført. Men det vil vere ei tilpassing til den utviklinga som har vore på marknadsprisar i dei åra som er gått. Oppdatert versjon av «Rammer og retningsliner for eigedomsskatt i Nissedal kommune» er å finne på kommunen si heimeside.

Omtaksering av eigedomar vil seie at det vil bli gjort ei vurdering og oppmåling av kvart bygg i kommunen. I tillegg vil det bli teke nye foto av alle bygg i kommunen. Dette arbeidet vil byrje i veke 37.

Eigedomskattetakst vil bli sett på bakgrunn av ei utvendig synfaring av kvart bygg og dei prinsipp som er vedteke i «rammer og retningsliner». All vurdering av bygg vil vere i høve til utvendige forhold. Det vil på eit seinare tidspunkt bli sendt ut opplysningar om kva som er lagt til grunn for eigedomskattetaksen for kvart bygg. Det vil då vere høve på å gje tilbakemelding på dette før eigedomskatten for 2026 blir skrivi ut. Det er derfor ikkje nødvendig for eigar å vere til stades under synfaringa. Dersom representant for eigar likevel ønskjer å vere til stades under synfaringa må det gjevast melding om dette på mail, gunn.strand@nissedal.kommune.no. Mailen må innehalde tlf.nr., adresse og gnr./bnr. på eigedomen. Dei som ønskjer å vere til stades under synfaring må rekne med å tilpasse seg tidspunkt for gjennomføring av synfaring. All synfaring vil i hovudsak skje på måndag til fredag mellom kl. 08.00 - 16.00. Frist for å melde ønskje om å vere til stades under synfaring er 8. september -25.

Spørsmål kring dette kan rettast til kommunalsjef Jarle Bruun Olsen, jarle.olsen@nissedal.kommune.no
tlf. 35 04 84 03

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

Nils Olaf K. Ibsen

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Arkivkode:	Dato:
	2024/2134-2	Birger Heimdal,35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	38/54/119	21.10.2024

N - 38/54/119 - Felehovet sør 5 - Melding om ikkje søknadspliktig tiltak - Platting - Svar

Tiltak, som platting, med høgde under 50cm frå terreng blir ikkje rekna som tiltak.
Dvs. ikkje søknadspliktig

Med helsing

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Nissedal kommune
Eining for teknisk drift

Nils Olaf Knutsen Ibsen
Utkikken 2
4956 Risør

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2023/1340-1	Gunn Elisabeth Strand,350 48 439 gunn.strand@nissedal.kommune.no	J80	09.11.2023

Informasjon til eigarar av fritidsbustader på Felehovet sør

I forbindelse med utbygging av kommunalt vatn og avløpsnett på Felehovet sør vil Nissedal kommune vil fakturere tilkoplingsgebyr nå. Fakturaen vil bli sendt ut ca 20.11.2023.

For dykkar eigedom vil faktura på tilkoplingsgebyr for vatn og avløp vera kr 225000,00 inkl. mva.

Årsgebyr vil bli kravd etterkvart som det blir søkt om byggeløyve for innlegging av vatn og kloakk. Innlegging av vatn og avløp i den enkelte fritidsbustad er søknadspliktig. Informasjon og korleis ein går fram, sjå vedlegg.

Viser også til informasjon Sverre Tveit har sendt.

Med helsing

Gunn Elisabeth Strand
Konsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
1 Informasjonsskriv

Info om tilkopling til kommunalt vatn og avløp

For fritidsbustader utan vatn og kloakk som skal koplast til kommunal vassforsyning og avløpsanlegg gjeld fylgjande:

For å kople seg til kommunalt vatn og avløp må ein søkje om dette. Dette gjer ein ved å fylle ut skjema byggesøknad om sanitærteknisk installasjon.
Skjema finn ein på heimesida til Nissedal kommune under skjema a-å.
https://www.nissedal.kommune.no/

Krav til innmålingar, følgande dokumentasjon skal leverast til Nissedal kommune v/teknisk drift.

1. Innmåling av private vatn og avløpsanlegg (leidningar, tank etc).
2. Anboringar skal dokumenterast med bilde og innmåling.

Før grøfter med VA-nett blir lukka, skal personell frå teknisk drift i Nissedal kommune inspisere anlegget.

Før tilkoplinga blir utført, skal det leverast inn rørleggarmelding. Dette er det ansvarleg føretak som skal ta seg av. Informasjon om rørleggarmelding finn ein på heimesida til kommunen: https://www.nissedal.kommune.no/roerleggarmelding.530582.nn.html

Det **skal** monterast vassmålar i alle fritidsbustader.

Når vassmålaren er montert skal rørleggar fylle ut og sende inn vassmålarskjema til Nissedal kommune. Informasjon om montering av vassmålar finn ein på heimesida til kommunen:
https://www.nissedal.kommune.no/vassmaalar.502766.nn.html

Saman med vassmålarskjema skal det også sendast inn bilde av vassmålarens plassering. Dvs. bilde av installasjonen og nærbilde av vassmålaren som viser målarnummer og tall.

Tilkopling til kommunal vassforsyning og avløpsanlegg medfører gebyr etter gjeldande gebyrsatsar.

1. Gebyr for behandling av byggesøknad.
2. Gebyr for vatn og avløp er tilkoplingsgebyr, abonnementsgebyr og forbruksgebyr.

Gebyrsatsane finn ein på heimesida til Nissedal kommune under kommunale avgifter og gebyr: https://www.nissedal.kommune.no/kommunale-avgifter-og-gebyr.486406.nn.html

Meir informasjon om kommunale vass- og avløpsgebyr finn ein og i forskrift om vass- og avløpsgebyr for Nissedal kommune. Forskrifta finn ein på heimesida til kommunen: https://www.nissedal.kommune.no/lovar-foeresegner-og-normer.530943.nn.html.

Ved spørsmål ta kontakt med Nissedal kommune på tlf. 35 04 84 00 eller send ein e-post til postmottak@nissedal.kommune.no.

Byggeløyve om sanitærteknisk installasjon, rørleggarmelding og vassmålarskjema m/bilde skal sendast til Nissedal kommune, Treungvegen 398, 3855 Treungen eller på e-post til postmottak@nissedal.kommune.no.

L E I G E K O N T R A K T

Gnr. 38, bnr. 54, fnr. 119

Det samla heiområde ved Felehovet, Treungen, som høyrer til Olaus H. Dale, gnr. 38, bnr. 5, er 3.627 dekar stort.

I dette område ligg desse vatn og tjønnar: Øvre Feletjønn, Nedre Feletjønn, Kolbjørntjønn, to vatn kalla Tjønnane og tjønna i Eivindsli. Tilsaman 6 tjønnar, 502 dekar til saman. Den prosjekterte riksveg Treungen - Drangedal går på langs gjennom heistrekningen.

Innanfor denne heistrekning leiger Olaus H. Dale bort hytte-tomt til

Per P. Vågsland og Ernst Solberg, Drangedal

på desse vilkår:

Tomta bortfestas for all framtid. Tomta med påståande bygningar kan overdras, men grunneigaren forbeholder seg forkjøpsrett etter takst av 3 mann, oppnemnd av lensmannen i bygda. Forkjøpsretten gjeld ikkje ved overdragelse til slektningar til og med syskjenbarn.

Tomtas størrelse vil bli ca. 2,5 a 5 dekar, avrunda etter dei naturlege forhold i marka.

Leigaren kan ikkje leige bort delar av tomta og kan heller ikkje utan samtykke frå grunneigaren bygge meir på tomta enn ei feriehytte, som er høveleg for sin families ferieopphald.

Leigaren har rett til å utnytte det som veks på tomta.

Leigaren skal ha fri adkomst til tomta og rett til å bygge veg fram, om så vegen går over nabotomt, men vegen skal ikkje vere til unødig ulempe for denne tomteleigaren.
Den same rett har grunneigaren for eventuell bygging av skogsveg.

Leigaren har ikkje rett til å drive jakt på området.

Leigaren forpliktar seg til å bygge hytte og ytre rom til ein standard som ikkje virkar skjemmande i terrenget. Teikningar av hytte og uthus må godkjennast av grunneigaren eller av ei nemnd som vert vald av tomteeigarane i heiområdet.

Leigaren har ikkje rett til å inngjerde tomta til hinder for ferdsel, - men kan inngjerde del av tomta av omsyn til hagebruk el. likn.

Leigaren skal ha rett til bruk av dei før nemnde seks vatn, og saman med grunneigaren forplikte seg til kvart år å sette inn den nødvendige mengde settefisk for å sikre eit jamnt og godt sportsfiske. Fiske med garn er ikkje tillatt. Utgiftene til settefisk og kultivering blir å dele likt med ein part på kvar. av hytteeigarane (leigarane) og ein part på grunnaigaren.

Leiga for kvar tomt, saman med ovanfor nemnde rettar, er kr. 150.- - eithundreogfemti - pr. år, og skal betalast upåkravd ved kvart nyårsskifte.

Er ikkje leiga betala innan 1 - en - måned etter forkynt påkrav, har eigaren rett til å betrakte festet som bortfalt og kan forlange bebyggelsen fjerna.

Rett kopi bekreftes
AOR
STATENS KARTVERK

Doknr: 1539248 Tinglyst: 12.11.2018
STATENS KARTVERK

Når det er gått 10 - ti - år, skal hytteeigarane (~~leigarane~~) og/eller grunneigaren ha rett til regulering av festeavgifta i høve til endring i kroneverdien. Slik regulering er det og rett til kvar fylgjande 10-årsperiode.

Uenighet og misforståelser av kontrakta skal ikkje forekomme og mogeleg tvist kan ikkje bringast inn for retten. Den einaste rettsinstans det kan bli tala om er voldgift ved 3 - tre - mann, ein frå leigarane, ein frå grunneigaren og lensmannen, eller ein av han oppnevnt.

Utgifter ved skylddeling, tinglysing og avgiftar til det offentlege fell på leigaren.

Tomtene blir inndeilda og blir lagt inn på det offentlege jordskiftekart om leigaren så ynskjer og kvar tomteleigar kan få kjøpt slikt kart over heile heistrekninga, eller og flyfoto.

Leigeforholdet tek til den 1. januar 1968..... og leiga for 1968..... er samtidig forfallen til betaling.

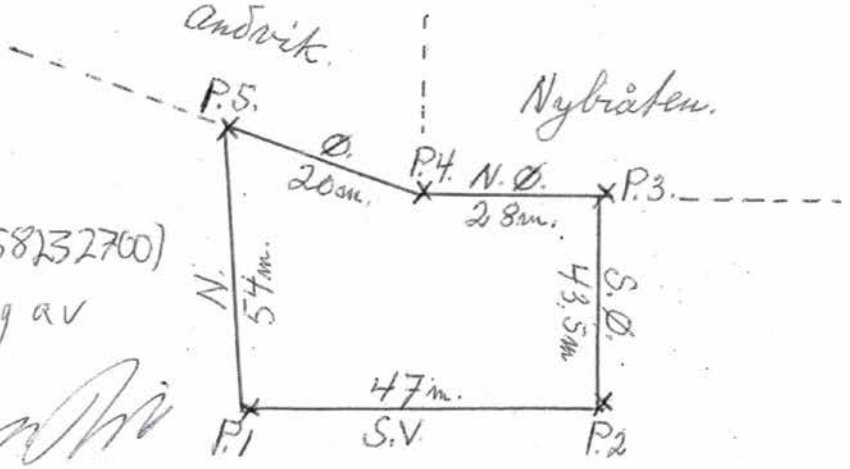
Treungen, den 24 november 1967.....

Ernst Solberg.
Per P. Vågsland
leigar.

Olaus H. Dale
utleigar.

Grensebeskrivelse :

Tomta ligg rett opp på sydsida av Kolbjönstjönn, oppe på fjellet. Grensa tek til i O.hjörne av tomta, P.1. Går herfrå i S.V.rettn. 47 m.til P.2. Går herfrå i S.Ö.rettn. 43.5 m.til P.3.i grense med Nybråten. Fylgjer herfrå Nybråtens grense 28 m.i N.Ö.rettn. til P.4. i grensa med Andviks tomt. Fylgjer herfrå Andviks grense 20 m.i Ö.rettn.til P.5. Går herfrå i N.rettn.54 m. til utgangspunktet.



Sverre Tveit (14058232700) godkjenner tinglysing av festekontrakt.
21/9-18

Olaus H. Dale

Kolbjönstjönn

Innsenders navn: Torbjørg Solberg
Adresse: Lahellevegen 26
Postnummer: 3919 Poststed: Porsgrunn
Fødselsnr./Org.nr. 280437 [redacted] Ref.nr.

Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

1. Eiendommen(e) [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0830	Nissedal	38	54	119		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [X] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [X] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] A Annet — Verdi [2]

Type bolig: [ ] FB Frittligg.-enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

Rett kopi bekreftes
APR
STATENS KARTVERK

2. Avdøde

Fødselsnr. (11 siffer) 281239 [redacted] Navn: Ernst Irving Solberg

3. Hjemmel [3]

Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)

[ ] 6 Skifteattest [ ] 6 Skifteattest og testament [X] 6 Uskifteattest

4. Ny(e) hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ev. slektskapsforhold til avdøde	Andel [4]
280437 [redacted]	Torbjørg Solberg	ektefelle	

5. Underskrift

Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten [5], advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.

Sted	Underskrift	Underskrift
Porsgrunn		
Dato 17.8.2018	Underskrift Torbjørg Solberg	Underskrift
Sted	Underskrift	Underskrift
Dato	Underskrift	Underskrift

Noter:
1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for tinglysing som skal oppgis.
3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
5) De legitimerte iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerte tinglyse en erklæring om dette.

GA-5307 B (Godkj. 10.04) Elektronisk utgave Side 1 av 1

Innsenders navn: Torbjørg Solberg
Adresse: Lahelleveien 26
Postnummer: 3919 Poststed: Porsgrunn
Fødselsnr./Org.nr. 280437 [redacted] Ref.nr.

Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

Rett kopi bekreftes
AHR
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen(e) [1]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0830	Nissedal	38	54	119		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [X] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] A Annet — Verdi [2]

Type bolig: [ ] FB Frittligg.-enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Avdøde

Fødselsnr. (11 siffer)	Navn
2409 07[redacted]	Per Simen Vogsland

3. Hjemmel [3]

Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)

[X] 6 Skifteattest [ ] 6 Skifteattest og testament [ ] 6 Uskifteattest

4. Ny(e) hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ev. slektskapsforhold til avdøde	Andel [4]
280437[redacted]	Torbjørg Solberg	[redacted] datter	1/6
250948[redacted]	Kathe Høidalen	datter	1/6
230440[redacted]	Karsten Vogsland	sønn	1/6

5. Underskrift

Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten [5], advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.

* Sted Skien	Underskrift Kathe Høidalen	Underskrift Torbjørg Solberg
Dato 17/8-18	Underskrift	Underskrift
* Sted Risør	Underskrift Karsten Vogsland	Underskrift
Dato 22/8-18	Underskrift	Underskrift

Noter:
1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for tinglysing som skal oppgis.
3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
5) De legitimerte iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerte tinglyse en erklæring om dette.

GA-5307 B (Godkj. 10.04) Elektronisk utgave

Side 1 av 1

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Torbjørg Solberg
Adresse: Lahellveien 26
Postnr.: 3919 Poststed: Porsgrunn
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr: 280437 [redacted] Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0830	Nissedal	38	54	119		1/1

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

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 40000 (arveoppgjør etter Per Vogsland død 4.8. 1989)

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☒ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr ~~850000~~ (Takst fra DNB megler medfølger)
283331 (1/3 av 850000)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
250948 [redacted]	Kathe Høidalen	1/6
230440 [redacted]	Karsten Vogsland	1/6
280437 [redacted]	Torbjørg Solberg	1/6

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280437 [redacted]	Torbjørg Solberg	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstedørens underskrift
1/11-18	Kathe Høidalen - Karsten Vogsland

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave / Skjøte — Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

→ Bortfester har godkjent tinglysning av festekontrakt se vedlagt leiekontrakt.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
* 1/11-18	Risør

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
* Kathe Ingrid Høidalen Karsten Vogsland	Kathe Ingrid Høidalen Karsten Vogsland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
* Kjell Magne Høidalen	KJELL MAGNE HØIDALEN
Adresse: Bakkan 43 3728 Skien	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
* Gunvor S. Ø Vogsland	GUNVOR S. Ø VOGSLAND
Adresse: Fjelandsdal 2 4950 Risør	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
* 1/11-18	Kathe Ingrid Høidalen Karsten Vogsland

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

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER, PLANID 2018004

Plankartets dato:	12.05.2022	Bestemmelsenes dato:	12.05.2022
Sist revidert:	16.11.2022	Sist revidert:	16.11.2022

§ 1
GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14
- Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112
- Skiløypetrasè, BST1 - BST7
- Renovasjonsanlegg, avfallsbu, f_BRE1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1
- Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 2)

- Kjørevei, SKV1-SKV8, SKV8b, SKV9-SKV22
- Gangvei/gangareal/gågate, SGG1
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser, SPP1 – SPP3, f_SPP4, SPP5

Grønnstruktur (Pbl. § 12-5, ledd nr. 3)

- Turvei, GT1 – GT7, GT10, GT12
- Badeplass/-område, GB1

Landbruk, natur og friluftsområde, samt reindrift (Pbl. § 12-5, ledd nr. 5)

- Friluftsformål, LF1 – LF123

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. § 12-5, ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV32
- Badeplass, VB1

Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

- Fareområder:
  - Ras- og skredfare, H310_1 – H310_4
  - Flomfare, H320_1 – H320_2
  - Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_7

- Sone med angitte særskilte hensyn:
  - Bevaring naturmiljø, Slåttemyr, H560_1 – H560_6

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.01 Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.

2.02 Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler. Nettstasjoner, kloakkpumpestasjoner og trykkøkningsstasjoner (stasjoner) tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen. Stasjoner inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Det er 5 meter byggegrense til frittstående stasjon.

2.03 Tekniske anlegg for vann og kloakk skal så langt det er mulig legges inntil hverandre i eller på siden av vei, løyper, turveier, stier, eller der de i landskapet etter avsluttet anlegg medfører minst mulig inngrep i terrenget.

2.04 Det er ikke lov å sette opp gate-/veilys innenfor planområdet.

2.05 All hogst innenfor planområdet skal ta hensyn til bruken av arealet som hytteområde.

2.06 Dersom det under arbeider i marka avdekkes kulturminner, gjenstander eller andre tegn fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

2.07 Byggegrenser på plankartet gjelder ikke fremføring av vei, parkering og VA-nett på tomta.

2.08 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, tiltak, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres.

2.09 Krav til bygge og anleggsstøy i kap. 6.1 i T1442/21 skal legges til grunn ved utbygging av hovedanlegg for vei, vann og avløp.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 2)

3.01 Alle bygg og tilbygg til eksisterende, egnet for opphold av mennesker, skal tilkoples kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.

3.02 Flatsprenging av tomter bør unngås. Kun areal som er nødvendig for å føre opp byggverk og anlegge adkomst, parkering og uteoppholdsareal kan sprenges ved behov. Adkomst, parkering, byggegrop og uteareal skal lokaliseres og utformes slik at det blir minst mulig skjemmende terrenginngrep. Mest mulig areal på tomta bør fremstå som urørt naturtomt, dvs. med eksisterende vegetasjon, steiner og fjell.

3.03 Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein og tak med en mørk og matt farge. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger. Hvite hjørnekasser, hvite vindskeibord og breie hvite vindusinnramminger er ikke tillatt. Solcelleanlegg er tillatt på tak og vegger.

3.04 I kryss der det er 10 eller flere tomter på sekundærvegen skal det være minimum 4 x 40 meter frisikt.

3.05 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på tomt før eksisterende flaggstang på eiendommen det søkes tiltak på er fjernet. Utebelysning skal begrenses til nødvendig belysning av inngangspartier og ha dempet varmhvit belysning med maks 710 Lumen og maks 2700 Kelvin.

Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR14

3.06 Senest samtidig med søknad om tillatelse tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plassering av veier og tomter og hvor det plasseres store og små hytter. Situasjonsplanen skal dokumentere at planens bestemmelser er fulgt og godkjennes av kommunen.

3.07 I tabellen nedenfor er det angitt et miste og største antall hytter det er tillatt å bygge pr. BFR-område. For hver tomt som bebygges med stor hytte reduseres antallet tomter til små hytter med to tomter, og motsatt.

Byggeområde (BFR)	**Minimum/maksimum antall tomter (fritidsboliger)**	**Maksimalt bebygd areal pr. tomt, ekskl. parkering på terreng / maksimal mønehøyde Stor – Liten hytte**	**Andre krav**
BFR1	7/17	250/7,5 – 100/6,5	
BFR2	4/10	250/7,5 – 100/6,5	
BFR3	6/13	180/5,7 - 80/5,7	
BFR4	5/12	180/5,7 - 80/5,7	
BFR5	8/16	180/5,7 - 80/5,7	
BFR6	4/8	180/6,5 - 80/5,7	
BFR7	5/10	180/5,7 - 80/5,7	
BFR8	2/5	180/6,5 - 80/5,7	
BFR9	3/7	180/5,7 - 80/5,7	
BFR10	8/18	180/6,5 - 80/5,7	Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV14 til BUT 8
BFR11	2/4	180/5,7 - 80/5,7	
BFR12	5/12	180/6,5 - 80/6,5	Situasjonsplan skal vise sti gjennom området fra SKV16 til BST4 og SKV14
BFR13	4/9	180/6,5 - 80/6,5	
BFR14	6/16	180/5,7 - 80/5,7	

På tomter med maksimalt bebygd areal BYA=180 eller 250m², eksklusive parkering på terreng, kan fritidsbolig ha henholdsvis maksimalt bebygd areal BYA=130 eller 180m² og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg BYA = 40 m².

På tomter med maksimalt bebygd areal, BYA = 80 eller 100 m² eksklusive parkering på terreng, kan det være inntil 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal, BYA = 20 m².

Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.

Fritidsbebyggelse, frittliggende, BFF1 – BFF112

3.08 Maksimalt tillatt bebygd areal og mønehøyde i område BFF1 til BFF112 fremgår av plankart og bestemmelser ved at det bak tomtenummeret på plankartet er to bokstaver som henviser bestemmelser om utnyttelsesgrad og mønehøyde nedenfor iht. 3.09 og 3.12. Første bokstav (stor) angir maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt eksklusive parkering på terreng, maksimal størrelse på fritidsbolig, antall sekundærbygg og maksimal størrelse pr. sekundærbygg. Andre bokstav (liten) angir maksimal byggehøyde. (Eksempel 299Cb) På noen tomter er andre bokstav byttet ut med stjerne tegn *. Disse tomtene har mønehøyde angitt i meter over havet, og to tomter (311 og 312) har og maksimal høyde på overkant gulv første etasje (OK gulv H01), i henhold til tabellen nedenfor i punkt 3.12.

3.09 Utnyttelsesgrad:
A – maksimalt bebygd areal BYA=80 m² eksklusive parkering på terreng, inklusive 1 sekundærbygning med maksimalt bebygd areal BYA=30 m².
B – maksimalt bebygd areal BYA=120m² eksklusive parkering på terreng, inklusive 2 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg BYA=30 m².
C – maksimalt bebygd areal BYA=180m² eksklusive parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt BYA=130m² og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg BYA=40 m².
D – maksimalt bebygd areal BYA=250m² eksklusive parkering på terreng, hvorav hytte maksimalt BYA=180m² og inntil 3 sekundærbygg med maksimalt bebygd areal pr. sekundærbygg BYA=40 m².

3.10 Kommunen kan godkjenne sammenføyning av primær- og sekundærareal (BYA), på tomter der dette i situasjonsplan, og ved synfaring av markerte tiltak i marka, viser at tiltaket blir godt tilpasset tomta og terrenget, uten å gi vesentlige virkninger for landskapsbildet i form av mange og store fyllinger og skjæringer eller eksponeringsgrad. På tomt 044 er dette tillatt.

3.11 Bygninger skal ha saltak eller pulttak med maksimal mønehøyde som angitt i tabellen nedenfor i pkt. 3.12. Ved bruk av pulttak på tomter i hellende terreng skal møne vende mot den høye delen av terrenget og gesimsen mot den lave delen av terrenget. Alle bygninger på tomta skal ha tilnærmet lik takvinkel (+/- 5 grader på saltak) og likt taktekke, unntatt små bygg som grillhytter ol.

3.12 Mønehøyde:
a – maksimal mønehøyde: 4,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
b – maksimal mønehøyde: 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, unntatt tomt 056 og 057 som kan ha maksimal mønehøyde 6,2 meter dersom bygningen trekkes 3,7 meter bak angitt byggegrense på plankartet.
c – maksimal mønehøyde: 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
d – maksimal mønehøyde: 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
* Maksimal mønehøyde i meter over havet (moh.) er angitt i tabellen nedenfor:

I tabellen nedenfor er det angitt tomter med særskilt fastsatt mønehøyde som en kotehøyde (moh) eller i meter (m).:

Tomt nr.	Maksimal mønehøyde (moh./m)	Maksimal høyde overkant gulv (OK gulv) i første hovedetasje H01
006	553,5	
007	551,6	
311	528,05	Maks OK gulv H01 523,35
312	529,05	Maks OK gulv H01 524,35
317	527,20	
332	4,0	
335	4,0	
433	510,70	Maksimal mønehøyde 5,7 meter
434	510,70	Maksimal mønehøyde 5,7 meter
718	516,05	
726	522,85	
728	532,20	
730	529,65	
731	529,25	
732	528,50	
735	520,90	
822	544,45	
824	548,35	
826	553,75	
829	552,15	
831	549,65	
832	545,10	
833	543,40	
834	539,15	
835	543,85	
836	536,65	
837	539,40	
853	545,15	
864	549,70	
865	548,00	
868	542,40	

3.13 Sekundærbygg kan ha maksimal mønehøyde 4,7 meter.

3.14 Maksimal tillatt synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles helt eller delvis tilbake på bygningens 2 av 4 vegger.

3.15 Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser på/til hver tomt. Tomt 206 og 207 har sommervei og parkering på f_SPP4. Tomt 308 har parkering i enden av SKV8 inntil SKV8b blir bygd.

3.16 Det er ikke tillatt med høyere synlig fylling, skjæring eller mur enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere mur, fylling eller skjæring og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak. Kommunen kan dispensere fra disse høydebestemmelsene dersom tiltaket blir skjermet for innsyn av bygningsmassen.

Skiløypetrase, BST1 – BST7

3.17 BST er skiløype- og turveitraseer. Traseene kan opparbeides med bredde inntil 5 meter med tillegg av fylling, skjæring og grøfter. Der skiløype går over svafjell (deler av traseen innenfor område BST2 og BST5) er det ikke tillatt med sprenging. Ved behov for tilrettelegging av trase på svafjell skal det settes bolter i fjell som holder en natursteins mur med fylling på baksiden på plass. Der skiløype går over myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

Renovasjonsanlegg, avfallsbod, f_BRE1

3.18 Område f_BRE1 er felles avfallsbod og parkerings- og manøvreringsareal til avfallsboden for fritidsboligene og utleiehyttene i planområdet. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 300 m². Maksimal mønehøyde er 8,0 meter. Kjøring til eiendommene 38/101 og 38/54/45 er tillatt.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS1

3.19 I BAS1 er det tillatt med fellesbygg, sanitæranlegg, lager og vaskeplass for sykler og annet fritidsutstyr. WC, dusj, vaskeplass ol. skal være tilgjengelig for allmenheten. Maksimalt bebygd areal, BYA = 75 m². Maksimal møne-/gesimshøyde er 5,7 meter.

Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT9

3.20 Innenfor områdene BUT1 – BUT9 er det tillatt med opparbeidelse og tiltak som gagner friluftsliv og rekreasjon, herunder bygning, gapahuk, grillsted/illsted, benker bord osv. Tiltak som fremmer stedet som sosial møteplass skal prioriteres. Områdene skal opparbeides slik at de på best mulig måte tilfredsstiller tilgjengelighet og bruk for alle.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei, SKV1 – SKV22

4.01 SKV er private kjøreveier.

Annen veigrunn, grøntareal, SVG

4.02 Annen veigrunn, grøntareal, er område for offentlig og privat annen veigrunn, grøntareal.

4.03 I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter over bakken og tilstøtende vegers planum.

Gangareal/Gangveg/Gågate, SGG1

4.04 SGG1 er gangveg til tomt 055. Kjøring til eiendommen er tillatt.

Parkeringsplasser, SPP1 – SPP5

4.05 SPP er område for privat eller felles parkering. SPP1 er privat parkering til tomt 055, SPP2, SPP3 og SPP5 er privat parkering, f_SPP4 er felles parkering til 38/255 og 38/54/60.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

Turvei, GT1 – GT6, GT10 og GT12

5.01 GT6 er turvei og sykkelløype. Denne kan opparbeides med bredde inntil 2,5 meter og egnet dekke for bruken, herunder enkel klopp over myr og enkel bro over vad. GT2 – GT5, GT10 og GT12 er turveier/stier som kan ryddes for stein og vegetasjon, klopp- og brolegges med bredde inntil 1,5 meter.

5.02 GT3, GT4 og GT6 kan kjøres opp med tråkkemaskin på vinteren.

Badeplass/-område, GB1

5.03 GB1 er badeområde på land. Området kan opparbeides med tiltak slik at man kan sitte og følge med på de som bader og ha opphold ved vannkanten. Det er tillatt å sette opp gapahuk, benker, bord og liknende.

§ 6

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

Friluftsformål, LF1 – LF123

6.01 I friluftsområde på land er det ikke tillatt med noen form for inngrep, unntatt:
- å tilrettelegge, rydde og merke sti/løype og rasteplass
- å etablere fylling, skjæring og grøft som nevnt i pkt. 3.17 ovenfor til skiløype (BST).

I myr er det ikke tillatt med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV33

7.01 VFV1 – VFV32 er friluftsområde i vann.

Badeområde, VB1

7.02 VB1 er badeområde i vann. Det er tillatt å tilføre sand til området, og å legge ut badebrygge og installasjoner for vannbaserte aktiviteter.

§ 8

HENSYNSSONER

Faresone, Ras- og skredfare, H310_1 – H310_4

8.01 Områdene H310_1 – H310_4 er hensynssone faresone, ras- og skredfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H310 skal kravene til sikkerhet mot skred, gitt i byggteknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

Faresone, Flomfare, H320_1 – H320_2

8.02 Områdene H320_1 – H320_2 er hensynssone faresone, flomfare. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssone H320 skal kravene til sikkerhet mot flom, gitt i byggteknisk forskrift, være avklart av fagkyndig.

Faresone, høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_7

8.03 Områdene H370_1 – H370_7 er hensynssone faresone, høyspentlinje. Ved tiltak innenfor eller nær hensynssone H370 skal forskrift om elektriske forsyningsanlegg legges til grunn.

Sone med angitte særskilte hensyn, Bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_6

8.04 Områdene H560_1 – H560_6 er sone med angitte særskilte hensyn, bevaring av naturmiljø - Slåttemyr. Det er ikke tillatt med graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påvirke hydrologien i myrarealene.

§9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.01 Før det blir gitt tillatelse til fradeling av ubebygde tomter, skal det legges frem for kommunen tekniske planer for fremføring av vann og avløp, samt uttak av vann til brannslukking.

9.02 Før det kan gis byggetillatelse til nybygg eller tilbygg skal det være ført fram vann og avløp til alle bebygde tomter som naturlig hører med i utbyggingstrinnet. Kommunen avgjør hvilke eiendommer som naturlig hører med til utbyggingstrinnet.

9.03 Tomt 608 kan ikke bebygges før vei SKV14 er bygd ned til Mjåvatn/37/14 eller de bruksberettigede er sikret annen tilfredsstillende vinterparkeringsplass. Eksisterende parkeringsplass nord i område BFR14 kan ikke bebygges før de bruksberettigede til parkeringsplassen har fått vei til tomta eller er sikret alternativ parkeringsplass.

9.04 Før det kan gis brukstillatelse til første nye hytte med adkomst fra SKV22 skal avkjøringen fra fylkesveien være flyttet som vist på plankartet og den gamle avkjøringen skal være stengt/fjernet. Endret avkjørsel SKV1 fra fylkesveien og opp til SKV19 skal være bygd før byggetillatelse til den 30. nye hytta innenfor denne avkjøringen kan gis.

9.05 Før bygging av nytt kryss med fylkesveien ved SKV1 og SKV22 starter, skal Fylkeskommunen godkjenne byggeplan og gjennomføringsavtale.

9.06 Før det kan gis brukstillatelse til ny fritidsbolig, og senest innen 31.12.2022, skal det være bygd søppelbod ved fylkesveien ved innkjøringen til Felehovet nord som vist i reguleringsplan med planId 2014007. Alle abonnenter med adresse i planen for Felehovet nord, innenfor avkjøringen til denne søppelboden, skal fra 31.12.2022 benytte denne.

9.07 Det kan maksimalt tilkoples 100 fritidsboliger i hele Treungen renseanlegg sitt rense-distrikt før nytt kommunalt renseanlegg har fått brukstillatelse.

9.08 Planområdet er delt i 10 ulike utbyggingsområder med tomtenummer i nummerseriene; 000, 100, 200, 300, osv. opp t.o.m. 900. Disse, sammen med tilliggende BFR-områder, utgjør til sammen 10 utbyggingsområder. Det skal maksimalt være utbygging av vei, vann og avløp i to utbyggingsområder samtidig. Før slik utbygging kan starte i nytt utbyggingsområde, skal vei og vann/avløpsnett være ført fram til tomtegrensa til minimum 75 % av de tomtene utbygger/grunneier av 38/54 m.fl. har full råderett over i igangsatt utbyggingsområde, og 50% av disse være solgt. Felt BFR9, BFR10 og BFR11 er unntatt fra dette rekkefølgekravet. De samme gjelder enkelttomter som kommunen, etter detaljprosjektering av VA, konkluderer med at naturlig henger sammen med en planlagt utbygging, og bygging av nødvendige pumpestasjoner og hoved kloakktrase mellom disse og tilkoblingspunktet i Deildenuten ved BFR1 i henhold til rammeplan for VA.

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400 **faks: 350 48 410**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato _____9.10.2020_____

Eigedom: **Gnr.: 38 Bnr.: 54 Fnr.: 119 Tomt 71**
Kommune: Nissedal

Bygningsopplysningar

Ligg det føre godkjende byggesak(er) for bygning(ane) på eigedomen?

Nei ☐ Ja ☐ Delvis ☒

Ved ja og delvis gis opplysningar i tabell:

Bygning	Vedtaksdato	Bruksareal (BRA) (parkeringsareal inngår ikkje)	Kopi av vedtak fylgjer vedlagt
Hytte	-69		x

Merknader; Ingen opplysningar om tilbygg, teikningar eller ferdigattest i arkiv.

Pålegg frå bygningsvesenet

(Pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette)

1. Pålegg etter plan- og bygningslova

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

2. Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup (Mogelege pålegg som gjeld vassforsyning og avlaup ligg i produktet: WI08300800 Opplysninger om tilknytn. Veg, vatn, avløp.)

Er det registrert slike pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Merknader:

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400 **faks: 350 48 410**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato____9.10.2020_____

Eigedom: **Gnr.: 38 Bnr.: 54 Fnr.: 119 (Tomt 71)**
Kommune: Nissedal

Bygningsteikningar

Ligg det føre bygningsteikningar tilhøyrande godkjente byggesak(er)?

Nei [x] Ja [ ] Ved ja fylgjer kopi av teikning(ar) vedlagt.

Ligg det føre situasjonsplan tilhøyrande godkjente byggesak(er)?

Nei [ ] Ja [ ] Ved ja fylgjer kopi av situasjonsplan(ar) vedlagt.

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400 **faks: 350 48 410**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato _____9.10.2020_____

Eigedom: **Gnr.: 38 Bnr.: 54 Fnr.: 119 Tomt 71**
Kommune: Nissedal

Bygningsopplysningar

Ligg det føre godkjende byggesak(er) for bygning(ane) på eigedomen?

Nei ☐ Ja ☐ Delvis ☒

Ved ja og delvis gis opplysningar i tabell:

Bygning	Vedtaksdato	Bruksareal (BRA) (parkeringsareal inngår ikkje)	Kopi av vedtak fylgjer vedlagt
Hytte	-69		x

Merknader; Ingen opplysningar om tilbygg, teikningar eller ferdigattest i arkiv.

Pålegg frå bygningsvesenet

(Pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette)

1. Pålegg etter plan- og bygningslova

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

2. Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup (Mogelege pålegg som gjeld vassforsyning og avlaup ligg i produktet: WI08300800 Opplysninger om tilknytn. Veg, vatn, avløp.)

Er det registrert slike pålegg?
Nei ☐ Ja ☐ Ved ja fylgjer kopi av pålegg vedlagt.

Merknader:

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

MØTEBOK

Blad 1o-11/37

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
NISSEDAL	BYGNINGSRÅD	TEEUNGEN	8/8-69 KL. 18oo.

Sak nr.
47/69 og 48/69

SØKNAD FRÅ PER P. VÅGSLAND, DRANGEDAL OM GODKJENNING AV HYTTE PÅ TOMT NR. 71 AV GODKJENT DISPOSISJONSPLAN OVER DEL AV HEIMDAL NORDRE 38/5.

Det ligg føre:
Søknad av 31/12-68.
Teikning av hytte.
Div. korrespondanse.

Merknad:
Søknaden har tidlegare ikkje vore handsama i bygningsrådet, då arbeid med disposisjonsplan for området var igang. Hytta var delvis påbegynt, men arbeidet stansa då planleggingsarbeidet kom igang. Hytta er kome med i den nye planen og fått nr. 71.

Sak nr. 48/69.
SØKNAD FRÅ ERLING MYHRE, SKIEN OM GODKJENNING AV HYTTE PÅ TOMT NR. 67 AV GODKJENT DISPOSISJONSPLAN OVER DEL AV HEIMDAL NORDRE 38/5.

Det ligg føre:
Søknad dat. 11/5-68.
Teikning av hytte dat. mai -68.
Søknad av 27/9-67 til Nissedal helseråd.
Utskrift av 9/11-67 frå Nissedal helseråd.
Skriv av 15/5-68 frå Statens vegvesen.
Skriv av 2o/5-68 frå kommuneingeniøren i Nissedal.

Merknad:
Søknaden har tidlegare ikkje vore handsama i bygningsrådet, då arbeid med disposisjonsplan for området var igang. Arbeidet på hytta har vore igangsett før planlegging tok til, men blei stansa like etter. Den er teken med i den nye planen og fått nr. 67.

Framlegg til vedtak for sak 47 og 48/69:
Søknaden godkjennes på fylgjande vilkår.

1. Hytta skal vere oppført i samsvar med reglar og vedtekter for oppføring av hytte i Nissedal kommune.
2. Tekniske anlegg samt vassforsyning og renovasjon utføres i samsvar med planens forutsetning.

VEDTAK I SAMSVAR MED FRAMLEGG

Sign.

Utskrift sendt til
Per P. Vågsland, Drangedal.
Erling Myhre, Bølehøgda 28, Skien

Nr. 58 PS Enerett: Sem & Stenersen a. s. Oslo 5-67

AD VEDTAK OM UTBYGGING AV HYTTER I SAMSVAR MED DISPOSISJONSPLANEN.

1 Planen føreset at tekniske anlegg som vegar og samlestader for søppel skal utbyggas i takt med utbygging etter planen og uten utgifter for Nissedal kommune.

2 Helserådet forlanger ifølge plan, at det skal nyttes vanleg do med tett støpt kum, eller tett plastkum. Det vert ikkje tillatt med nokon form for kjemikalieklossett.

3 Dersom doen bygges frittliggende, skal dette godkjennes av byggningsrådet. Bygges doen sammen med hytte, skal den bygges i samme stil og farge som hytta og på ein slik måte at den ikkje vert skjemmande. Tankene skal vere tette og ha eit volum på min 1/2 m^3 pr familie. Tankene må kunne tømes og skal luftes direkte over tak. Tankene kan med fordel bygges i to rom for vekselvis bruk.

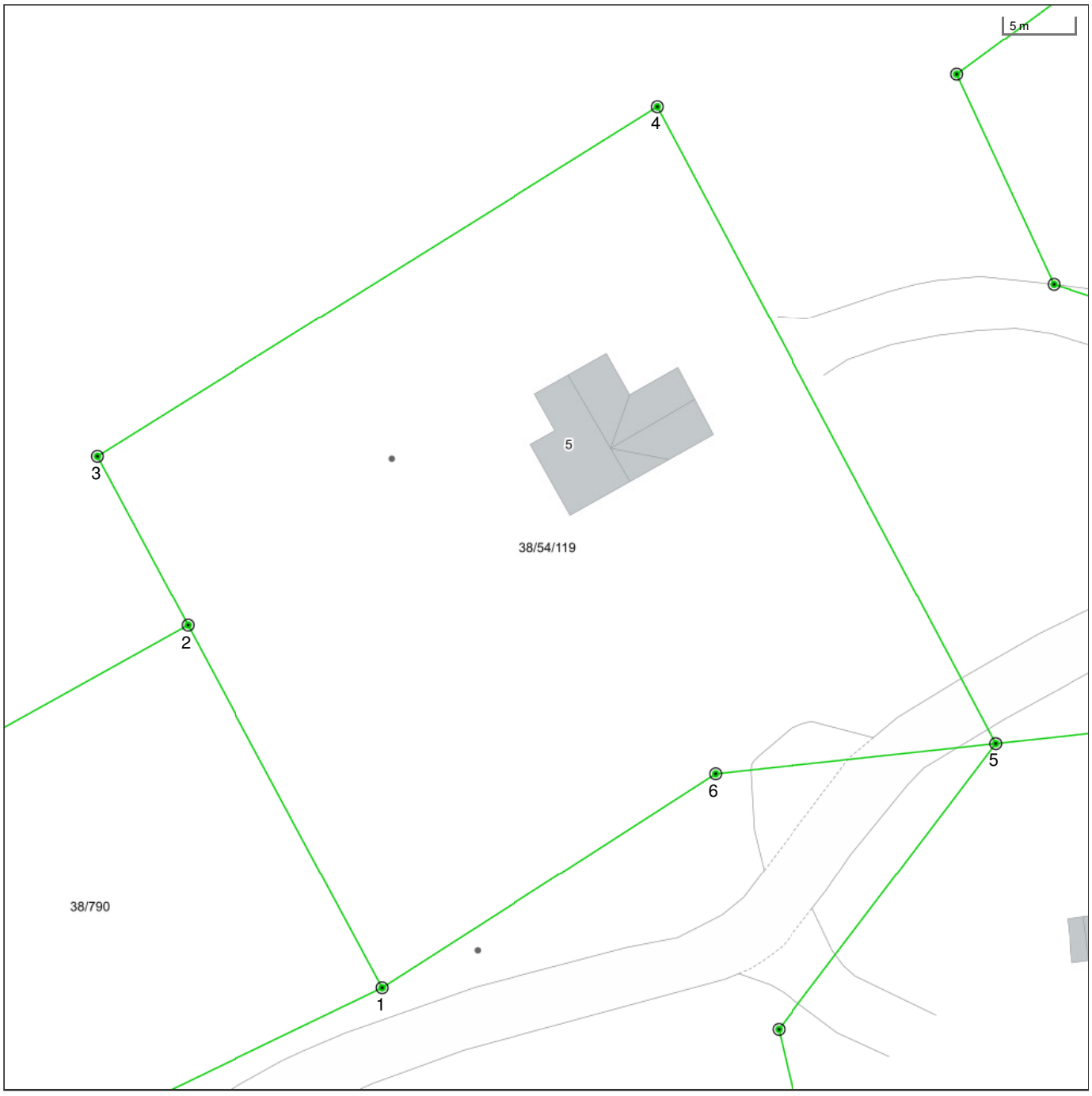
4 Ein gjer merksam på reglar for hyttebygging i Nissedal kommune. Her kan spesielt merkes:
Punkt nr 4, gjer bestemmelser om fargar, og at dette og gjeld all beiestning, vinduer, vindski og tak utvendig.
Punkt nr 5, Det må ikkje innstalleres utslagsvask utan særskild løyve frå helserådet.

Treungen 9/8-69

Eivind Neset
Byggningssjef.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/54/119/



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 053,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544453,73	**Øst**	481649,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544426,7	481639,85	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,04	
2	6544452,36342	481626,237822	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,05	
3	6544464,35	481619,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,57	
4	6544488,88	481659,63	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,71	
5	6544443,75	481683,39	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,00	
6	6544441,72	481663,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,96	

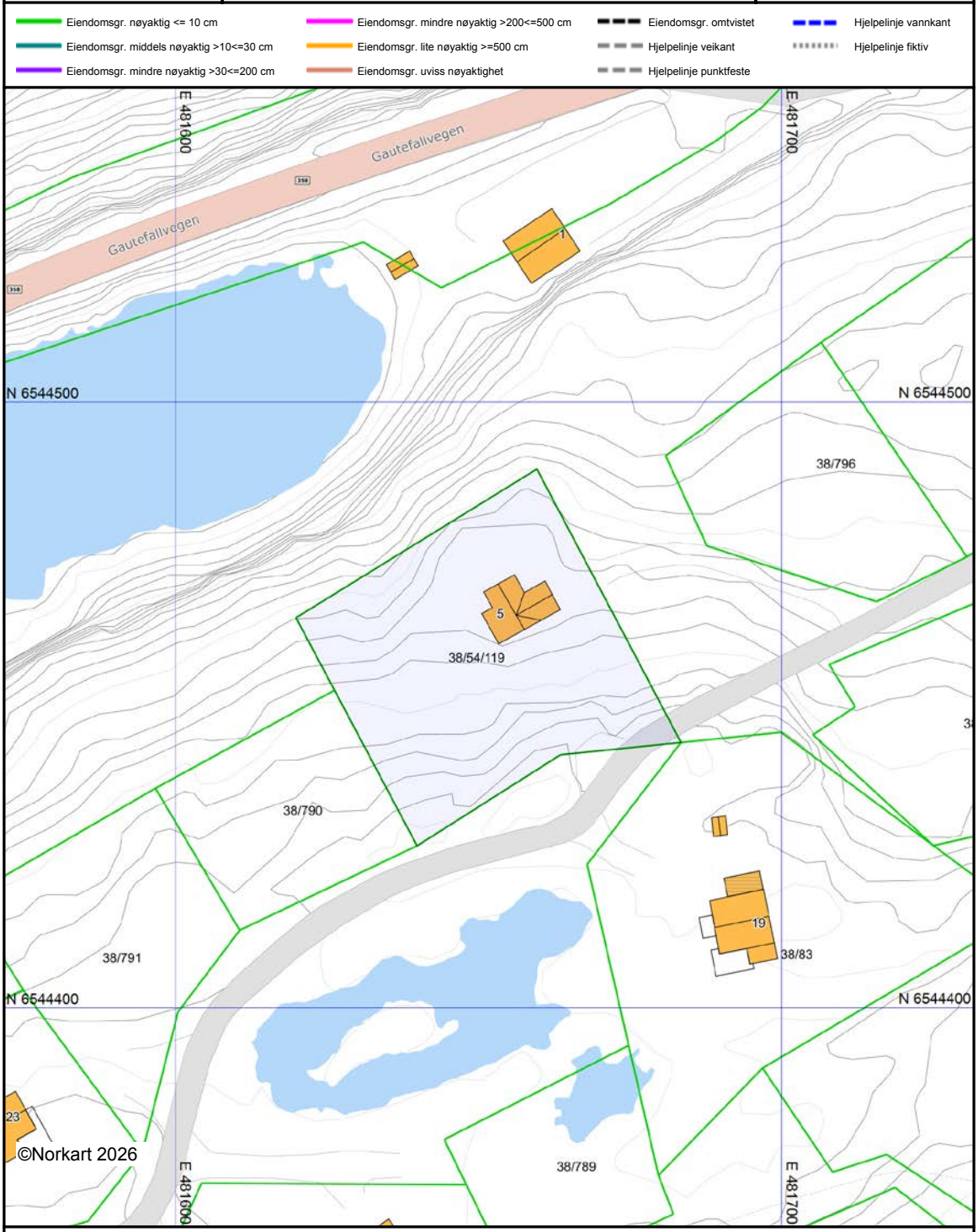
Nissedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/54/119
Adresse: Felehovet sør 5
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

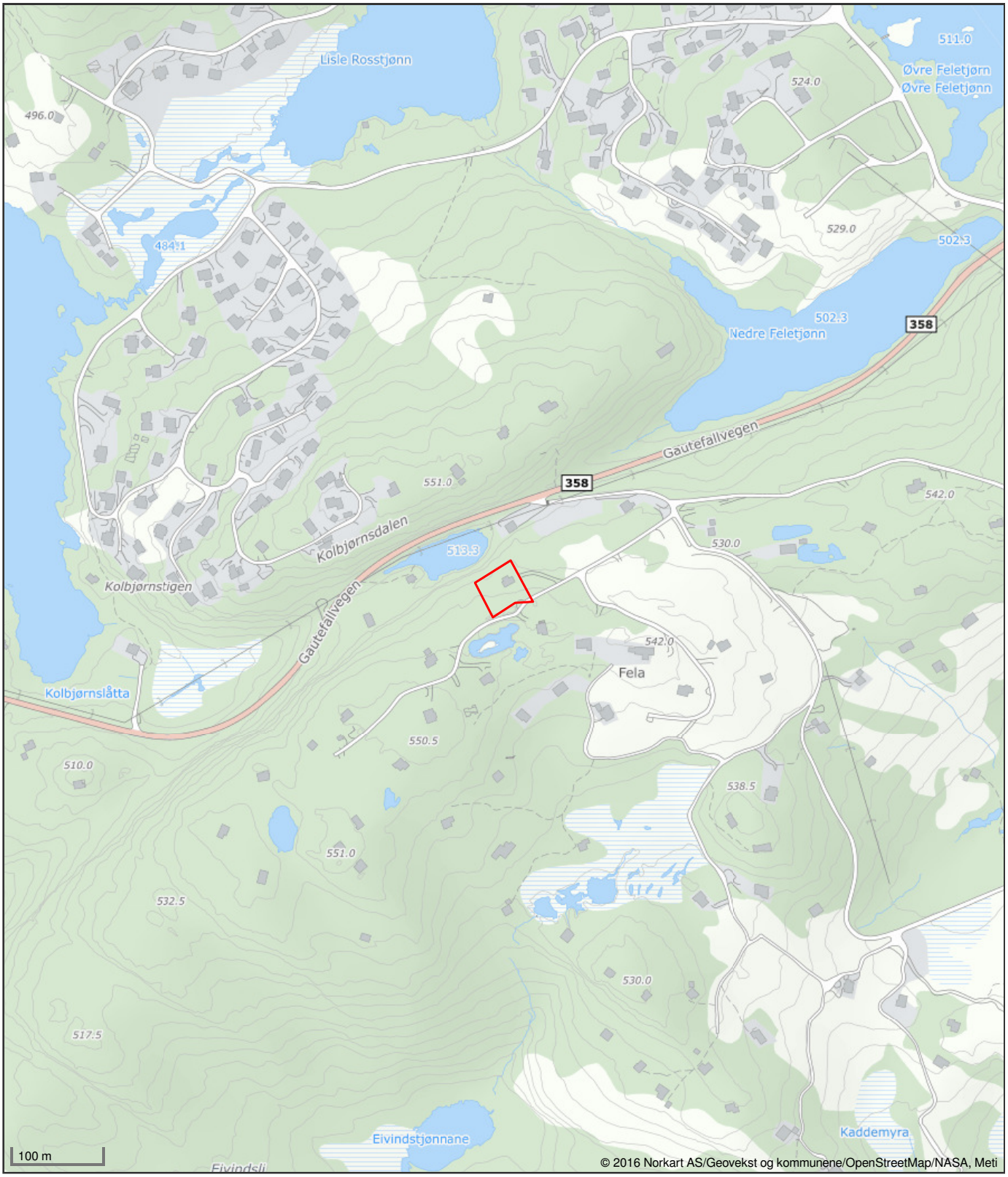
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.02.2026

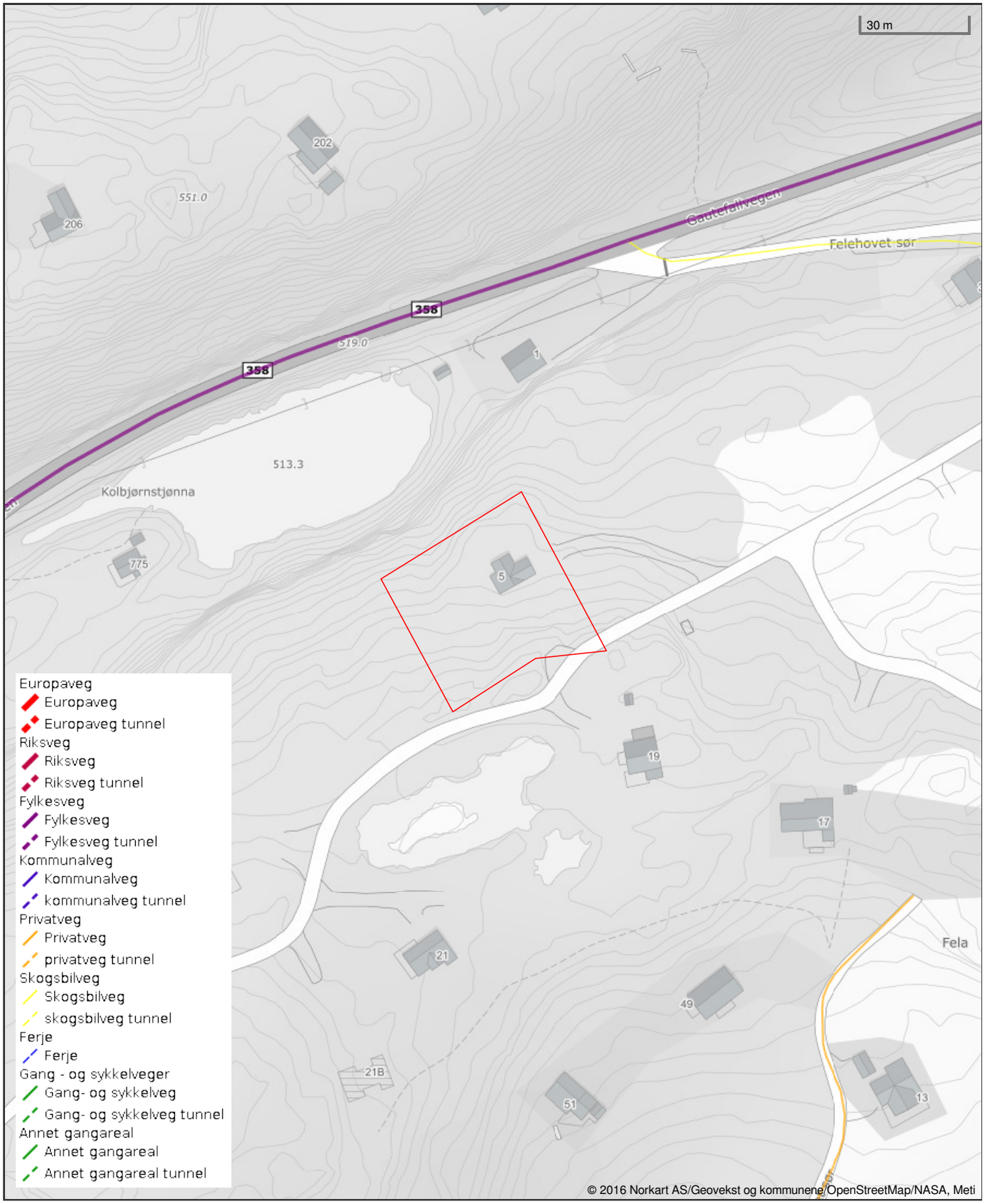
Oversiktskart for eiendom 4030 - 38/54/119/



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/54/119/



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

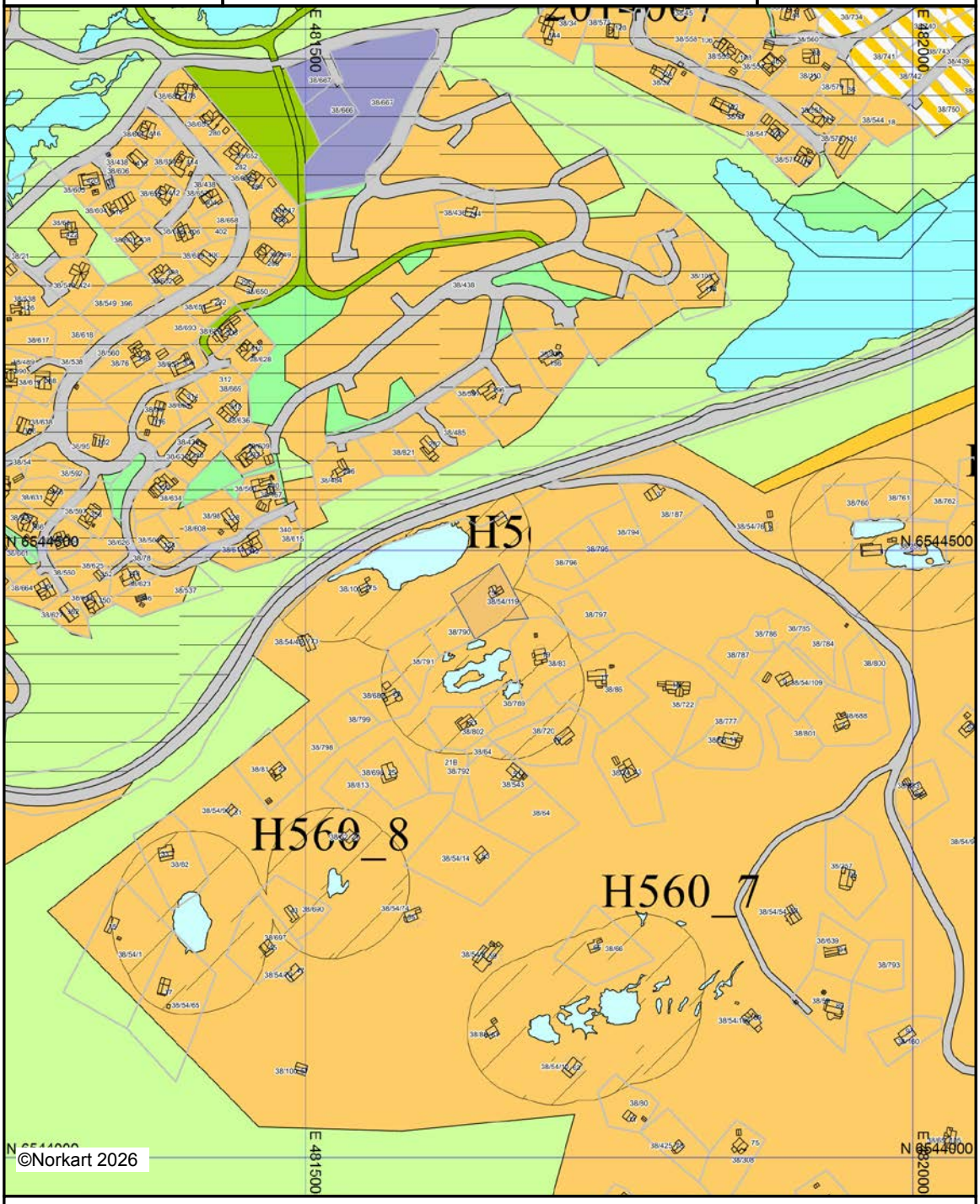
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/54/119
Adresse: Felehovet sør 5
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Felehovet sør 5, 3855 TREUNGEN. Gnr. 38, bnr. 54 i Nissedal kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kragerø
Ytre Strandvei 3,

35 98 11 00