

Felehovet nord 159

Treungen – Nissedal



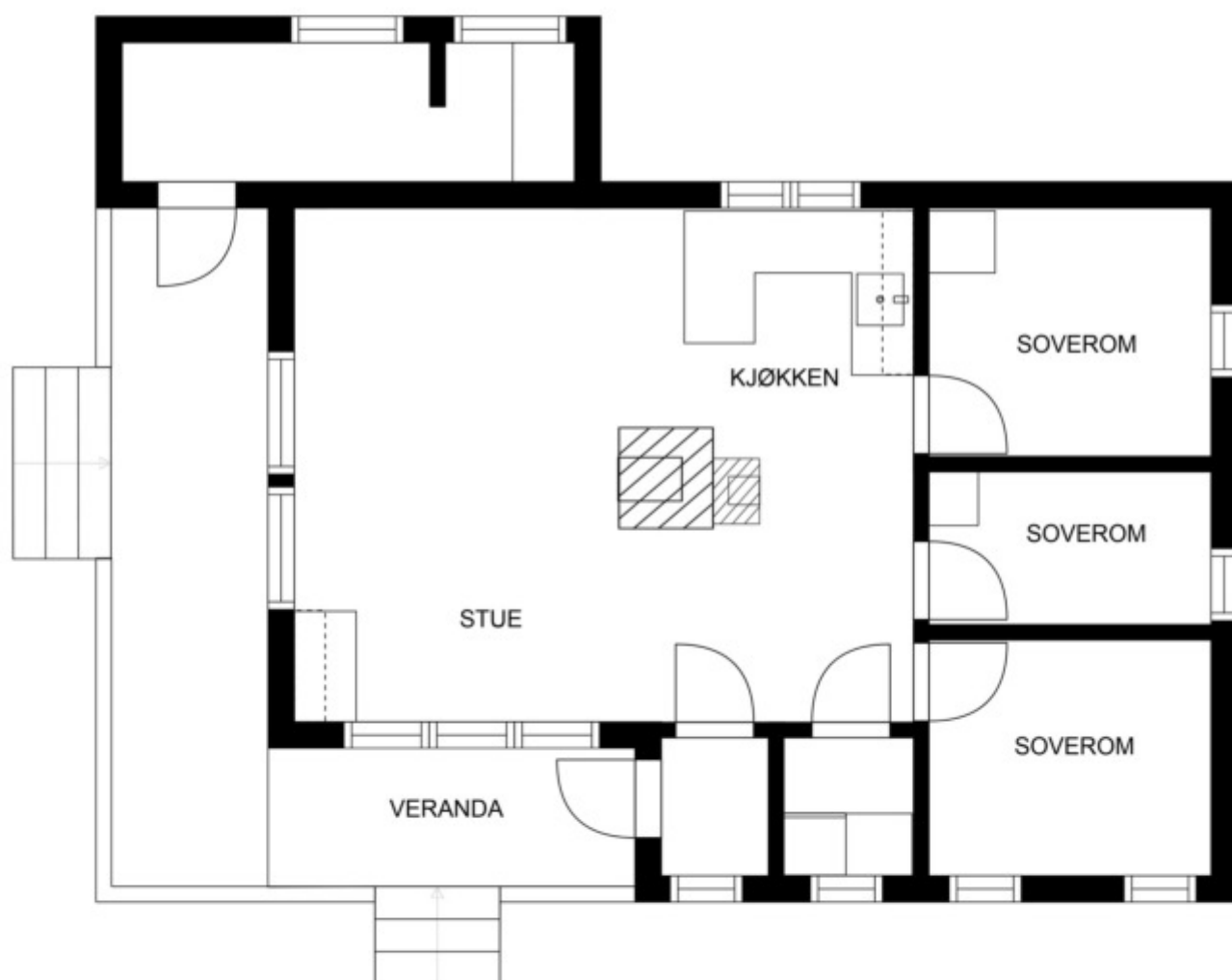
Prisantydning: kr 2 000 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Felehovet nord 159

Området
Treungen

Adresse
Felehovet nord 159

Prisantydning
kr 2 000 000,-

Omkostninger: **kr 66 470,-**
Totalpris: **kr 2 066 470,-**
Kommunaleavgifter: **kr 3 150,-**
Formuesverdi: **kr 296 800,-**

Primærrom: 47 m²
Bruksareal: 52 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1979
Soverom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1054 m²



Ørjan Mathisen
Eiendomsmegler

45 89 49 72
om@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Grimstad
Storgaten 10
37 25 70 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1 etasje: P-rom inneholder: Vindfang, vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom. S-rom er bod og do. Vindu soverom er for små til rømning. Ikke unormalt på eldre hytter.

AREALER MED BESKRIVELSE

1 etasje: P-rom/BRA: 47/52 kvm. S-rom er 5 kvm og er bod/do
Vindfang og "baderom" inne er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Nissedal kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1979 i følge Nissedal kommune.

OPPVARMING

Hovedoppvarming er en Jøtulovn som tar 60 cm lang ved.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 M2 Takst AS den 31.01.23 11:39, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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:
Eldre enkel hytte. Innlagt strøm, ellers hovedsaklig eldre bygningsdeler.

Hytten ligger flott til, relativt usjenert, bilvei helt frem, utsikt og godt utnyttet planløsning. Det meste er eldre bygningsdeler noe som tilsier vedlikehold og moderniseringer fremtid påregnes, merknader påpekt i rapport.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Grunnet snø på befaringsdagen er lite/reduert av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Følgende avvik har fått TG3:

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Hytten er opprinnelig bygget på leca blokker. Når disse står i varig fuktpåkjenning så blir de porøse og løses opp. Endel av nederste blokker er byttet som følge, men det er også en mindre del av ringmur/mur mot bakside som har forvitret nedre del. Det var endel is og snø under hytta som reduserte muligheten for kontroll, men det må sannsynlig påregnes utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

På soverom er det flatt tak, ingen luke for tilgang til loft. I stue er det skråtak som hindrer kontroll av oppbygging. På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en

enkler byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det var endel is under hytta som tyder på at vann ikke ledes videre fra under hytta og ut til terreng, dette bør ideelt sett ledes videre.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Rundt pipe er det endel fuktmerker på treverk. Det ble utført fuktmåling flere steder med normalt utslag, noe som tyder på at lekkasje er eldre. Eier opplyste at pipen er beslått nyere tid.

Det er varierende takrenner på hytten, stedvis manglende, stedvis skjevheter mm. Takrenner anbefales generelt , og med nedløp som leder vann bort fra hytta.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Eldre vinduer med koblet glass. Noe trekk vil kunne oppleves.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Eldre dør med enkelt glass. ingen tettelisten mm lik dagens standard, trekk vil kunne oppleves.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er 67 cm som er lavt. Bedømmes etter dagens forskrift.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Litt fuktskjolder gulv ved inngangsdør, ukjent årsak. Oppsyn.

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand mellom ildåpning og brennbare materialer foran ildsted skal være minimum 30 cm.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Kun ventiler i yttervegg.

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.

Selger informerer:

Hytta sto på lecablokker som smuldrete opp. Hele understelet ble skiftet for 20 år siden.

Lagt ny shingel på tak. Satt på beslag på pipe - Ja, kun av faglært - Jan Torfinn Solberg adr Treungen

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Felehovet nord 159 er en innholdsrik hytte som ligger solrikt og usjenert til, med stor selveiertomt. Skiløype like ved hytten.det er ca 5 minutterskjøring til alpinsenter.

Fra den solrike terrassen er det flott utsikt til skiløypa og lille Rosstjønn, hvor det er fine fiske, bade og skøytemuligheter.

TOMT

Areal: 1 054 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Godt med parkering på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FELEHOVET NORD 159

FERDIGATTEST

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 på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbusetnad - frittliggjande, tilhører reguleringsplan detaljregulering felhovet nord , datert 10.04..2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Planer under arbeid: Detaljregulering av Rosstjønnfjell hyttefelt

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei. Det betales i pr i dag ca kr. 5 000 pr år for brøyting og vedlikehold av vei, dette faktureres via hyttelaget Felehovet Nord.

Selger har betalt ca kr. 200 000,- i 2022 for tilkobling av vann og avløp, etter såkalt "åseral-modellen". ligger klart til hytte vegg.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Det vil bli tinglyst vei, vann og avløps rett over denne eiendommen frem til Gnr: 38 bnr: 805

Heftelser som følger eiendommen:

2016/328624-4/200 Bestemmelse om veg. 13.04.2016

rettighetshaver:Knr:3822 Gnr:38 Bnr:557

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: 3822-38/560

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

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. Sørmeegleren 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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

50 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 000 000,-))

66 470,- (Omkostninger totalt)

2 066 470,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 3 150 pr. år

Årlege kommunale gebyr på 38/620:

Eigedomsskatt kr 848,00

Feiing/tilsyn kr 488,00 inkl. mva
Grunngebyr renovasjon kr 949 inkl. mva
Renovasjon – prisgruppe 1 kr 865,00 inkl. mva

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 296 800,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Felehovet nord 159, Gnr. 38 Bnr. 620 i Nissedal kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Kjeld Malde

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver

forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 45 89 49 72.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

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.

LOVVERK

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 bygningssakkyndig 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.

HVITVASKING

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, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeglere 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

21-23-0004

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside

www.sormegleren.no/21-23-0004. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ørjan Mathisen, tlf. 45 89 49 72

VEDERLAG

Grunnpakke markedsføring (Kr.8 350)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (Kr.70 000)

Tilrettelegging (Kr.15 900)

Totalt kr. (Kr.104 735)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 22.06.2023

























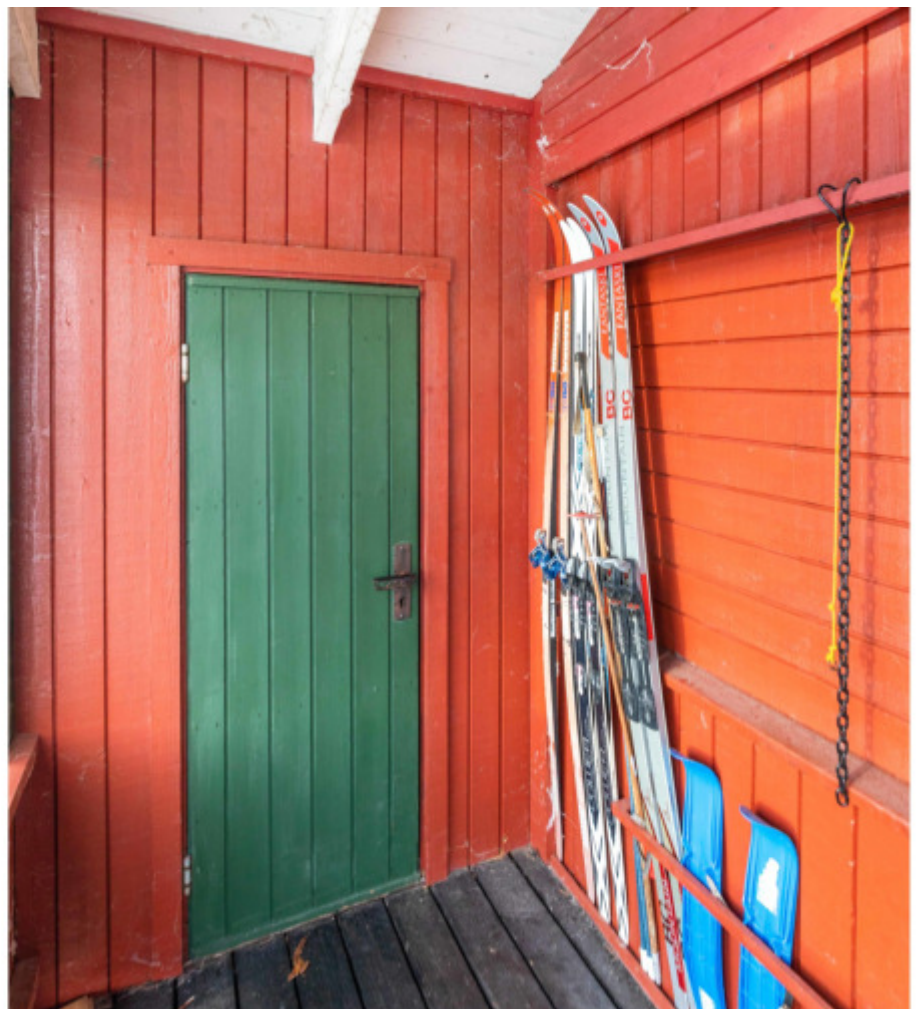
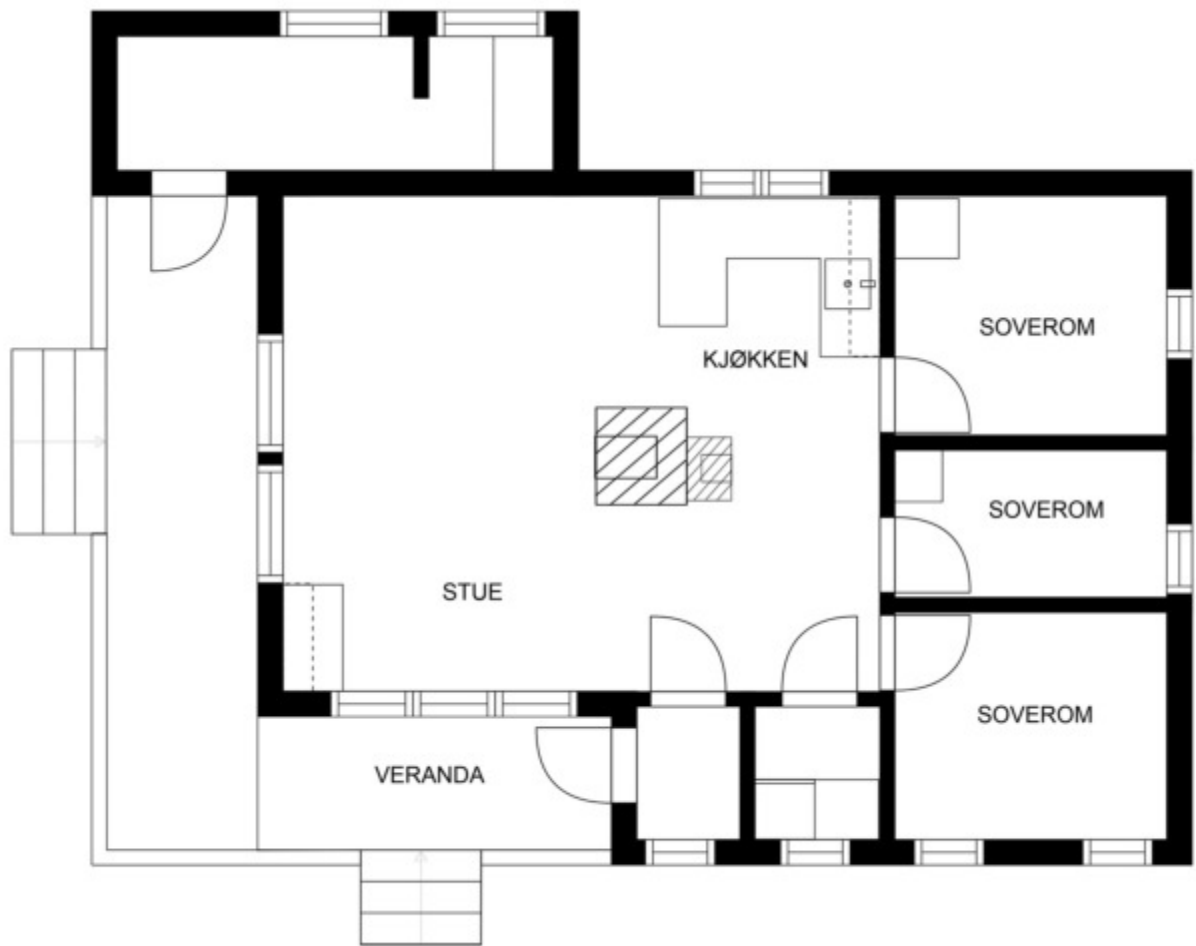


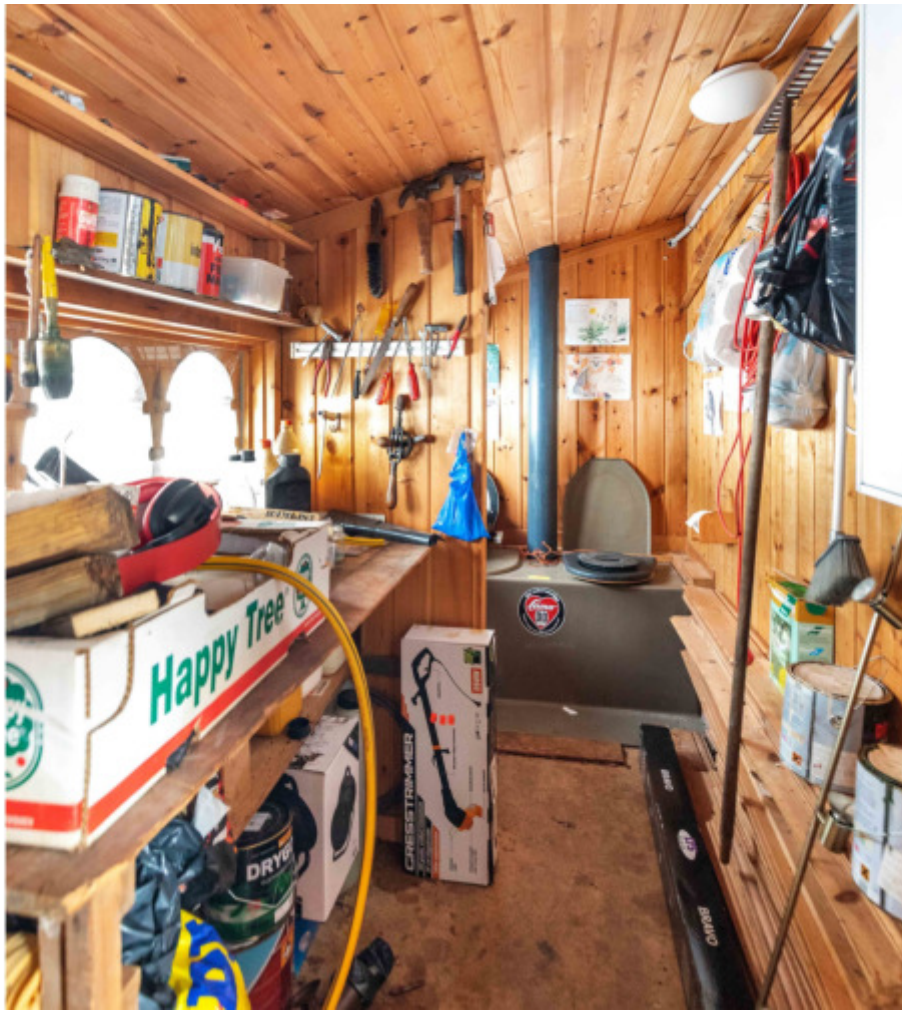














Felehovet nord 159

Høyde over havet

503 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 54 min	🚗
🚗 Felekjenn	16 min	🚶
Linje 131, 602	1.4 km	
🚗 Felehovet	3 min	🚗
Linje 131, 602	2.2 km	

Avstand til byer

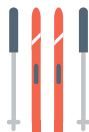
Kragerø	1 t 9 min	🚗
Porsgrunn	1 t 20 min	🚗
Skien	1 t 22 min	🚗
Arendal	1 t 32 min	🚗
Oslo	3 t 8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Gautefall Skisenter	5 min	🚗
🚗 Treungen Supercharger	12 min	🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 64 m
 - 149 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Gautefall Alpinsenter
 - Kjøretid: 5 min
 - Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

Lego lekeplass	5 min	🚗
Aktivitetsleir på Gautefall	6 min	🚗
Gautefall Alpinsenter - Akebakke	6 min	🚗
Gautefall Feriesenter	6 min	🚗
Pipo Indoor Playground	14 min	🚗
Terrengsykling på fjellet	24 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	23 min	🚗
Nidelva	29 min	🚗

Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke	9 min	🚗
Ballspill	8.1 km	
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde	14 min	🚗
Ballspill	13.5 km	

Dagligvare

Coop Prix Treungen	13 min	🚗
PostNord	13 km	
Spar Treungen	13 min	🚗
Post i butikk	13.2 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Grimstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende 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, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 boligen, 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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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**, 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. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
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. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

...forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Germsman 9/1.23

Sted/dato

x Ull

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Grimstad	
Oppdragsnr.	
21230004	

Selger 1 navn
Kjeld Malde

Gateadresse	
Felehovet nord 159	
Poststed	Postnr
Treungen	3855

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

44

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalenr.

6014577

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjeld Malde	5bbfa016fbafff34c00aeeabc cc426c74ded7d4b	09.01.2023 11:27:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Felehovet nord 159, 3855 TREUNGEN

📖 NISSEDAL kommune

gnr. 38, bnr. 620

Areal (BRA): Fritidsbolig 52 m²



Befaringsdato: 13.01.2023

Rapportdato: 24.01.2023

Oppdragsnr.: 13333-2002

Referansenummer: RC9923

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
24.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
24.01.2023 | KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Torridalsveien 82
454 77 777

Rapportansvarlig
Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enkel hytte. Innlagt strøm, ellers hovedsaklig eldre bygningsdeler.

Hytten ligger flott til, relativt usjenert, bilvei helt frem, utsikt og odt utnyttet planløsning. Det meste er eldre bygningsdeler noe som tilsier vedlikehold og moderniseringer fremtid påregnes, merknader påpekt i rapport.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite/redusert av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	52	47	5
Sum	52	47	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

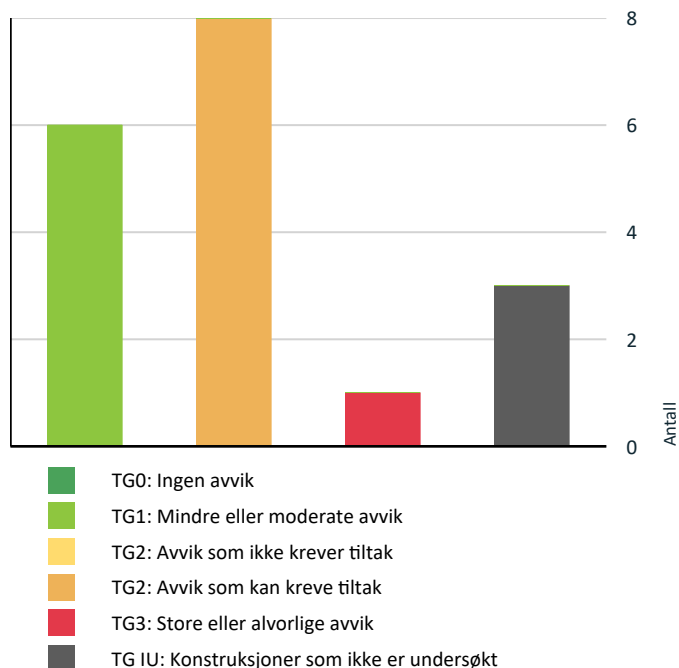
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

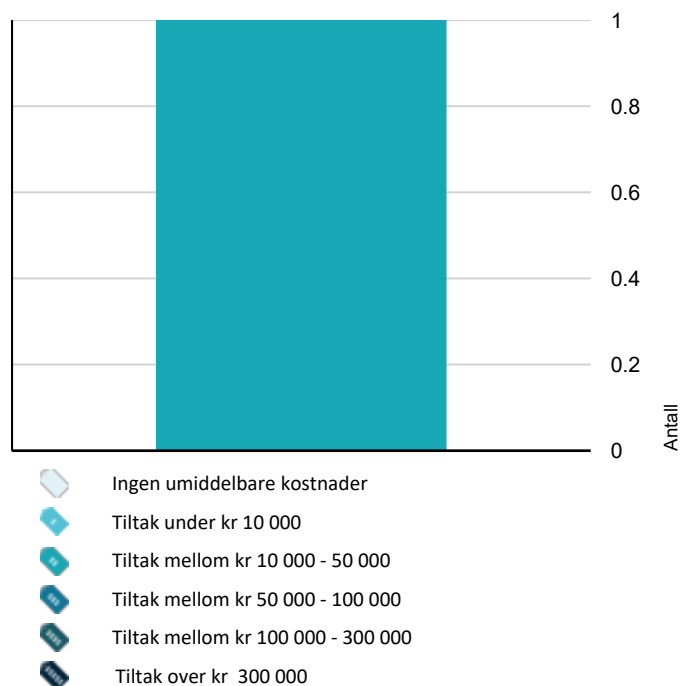
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Hytten er opprinnelig bygget på leca blokker. Når disse står i varig fukt-påkjenning så blir de porøse og løses opp. Endel av nederste blokker er byttet som følge, men det er også en mindre del av ringmur/mur mot bakside som har forvitret nedre del. Det var endel is og snø under hytta som reduserte muligheten for kontroll, men det må sannsynlig påregnes utskiftninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag av boligens tilstand

På soverom er det flatt tak, ingen luke for tilgang til loft. I stue er det skråtak som hindrer kontroll av oppbygging.

På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter enklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var endel is under hytta som tyder på at vann ikke ledes videre fra under hytta og ut til terreng, dette bør ideelt sett ledes videre.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.

Rundt pipe er det endel fuktmerker på treverk. Det ble utført fuktmåling flere steder med normalt utslag, noe som tyder på at lekkasje er eldre. Eier opplyste at pipen er beslått nyere tid.

Det er varierende takrenner på hytten, stedvis manglende, stedvis skjelheter mm. Takrenner anbefales generelt, og med nedløp som leder vann bort fra hytta.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre vinduer med koblet glass. Noe trekk vil kunne oppleves.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre dør med enkelt glass. ingen tettelisten mm lik dagens standard, trekk vil kunne oppleves.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er 67 cm som er lavt. Bedømmes etter dagens forskrift.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Litt fuktskjolder gulv ved inngangsdør, ukjent årsak. Oppsyn.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand mellom ildåpning og brennbare materialer foran ildsted skal være minimum 30 cm.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kun ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taktekking ser ut til å være asfaltshingel. Nyere årgang ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av plast der det finnes.

Vannbord og vindski av tre.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av beslag for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Eldre fuktmerker



Normalt utslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Rundt pipe er det endel fuktmerker på treverk. Det ble utført fuktmåling flere steder med normalt utslag, noe som tyder på at lekkasje er eldre. Eier opplyste at pipen er beslått nyere tid.

Det er varierende takrenner på hytten, stedvis manglende, stedvis skjevheter mm. Takrenner anbefales generelt, og med nedløp som leder vann bort fra hytta.

Tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp må påregnes byttet/gåes over. Generell gjennomgang på beslag når sesong/vær tillater dette. Utskiftninger påregnes.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Kledning fremstår OK utfra alder, ikke observert åpenbare råtepunkter, men alder tilsier normalt oppsyn/vedlikehold og utskiftning med tiden. Ikke alle flater kontrollert grunnet snø.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

På soverom er det flatt tak, ingen luke for tilgang til loft. I stue er det skråtak som hindrer kontroll av oppbygging.

På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en eklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med koblet glass i hytta og enkle glass i bod/do.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med koblet glass. Noe trekk vil kunne oppleves.

Tiltak

- Tiltak:

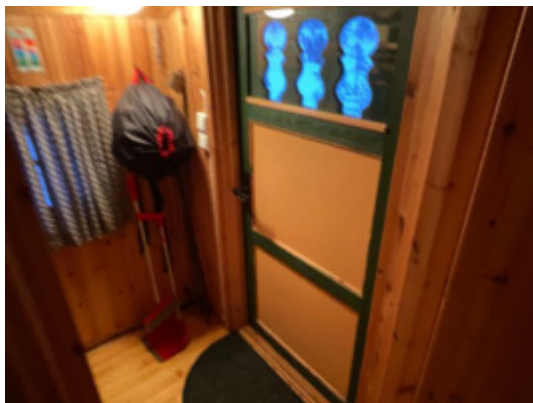
Vurdere modernisering.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Eldre tredør med enkelt glass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med enkelt glass. ingen tettelisten mm lik dagens standard, trekk vil kunne oppleves.

Tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje, der lett synlig.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er 67 cm som er lavt. Bedømmes etter dagens forskrift.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Høyere rekkverk må behovsvurderes av kjøper.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje utfra alder. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Gulvkonstruksjoner i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Litt fuktskjolder gulv ved inngangsdør, ukjent årsak. Oppsyn.

Tiltak

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

Les også punkt vedr grunnmur/fundament, dette kan påvirke skjevheter.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn og peis.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand mellom ildåpning og brennbare materialer foran ildsted skal være minimum 30 cm.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Oppsyn utfra alder.

Innvendige dører

1 TG 2

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. dører. Dør fra vindfang sitter i svill, justering, ellers ebdre. Skjevheter i fundamenter/gulvkonstruksjoner kan påvirke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Forske justering om ønskelig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Furugulv. Innredning fra byggeår med heltre fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK utfra alder. Defekt manglet på en av dører så døren åpner seg, bytte magnet evt. Benkeplate er skjøter fra flere deler, gir litt nivåforskjell og åpninger mellom skjøter, dette skyldes gasstank under som må byttes med jevne melomrom.

Innredningen er eldre men har gjenværende bruksverdi dersom dette er ønskelig.



Defekt/justere magnet.



Skjøtet benkeplate.

Avtrekk

TG 2

Ingen ventilator.



Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vifte som leder matos og damp ut anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger og avløp

Eier opplyste at vann og kloakk er lagt til hyttevegg. Dette er ikke undersøkt av takstmann, kun info fra eier.

Sanitær

TG 1

Kammerdo. Lufting over tak. Tømmes avhengig av bruk, ikke videre vurdert.

Ventilasjon

TG 1

Lufting via vinduer og enkelte ventiler vegger.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikring plassert i soverom og bod.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere grunnet snø/is, men ser ut til å være både fjell og jord/mollmasser liknende.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Punktfundamenter og delvis ringmur bakside.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Hytten er opprinnelig bygget på leca blokker. Når disse står i varig fuktpåkjenning så blir de porøse og løses opp. Endel av nederste blokker er byttet som følge, men det er også en mindre del av ringmur/mur mot bakside som har forvitret nedre del. Det var endel is og snø under hytta som reduserte muligheten for kontroll, men det må sannsynlig påregnes utskiftninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ytterligere undersøkelser og utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1U

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var endel is under hytta som tyder på at vann ikke ledes videre fra under hytta og ut til terreng, dette bør ideelt sett ledes videre.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	52	47	5	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang , «Vaskerom»	Bod/do
Sum	52	47	5		

Kommentar

Vindfang og "baderom" inne er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu soverom er for små til rømning. Ikke unormalt på eldre hytter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3822 NISSEDAL	38	620		0	2954 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Felehovet nord 159							
Hjemmelshaver							
Malde Kjeld							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	5	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Megler			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC9923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3822 - NISSEDAL

Gårdsnummer: 38

Bruksnummer: 805

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.06.2023 kl. 14:16

Produsert av: Vidar Stigen - Nissedal kommune

Attestert av: Nissedal kommune


PLANKONTORET

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.06.2023
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 38 / 805	917,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		220942	MALDE KJELD		BIODDGATEN 20 4878 GRIMSTAD
					Andel 1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Some 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6545148	481404		917,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

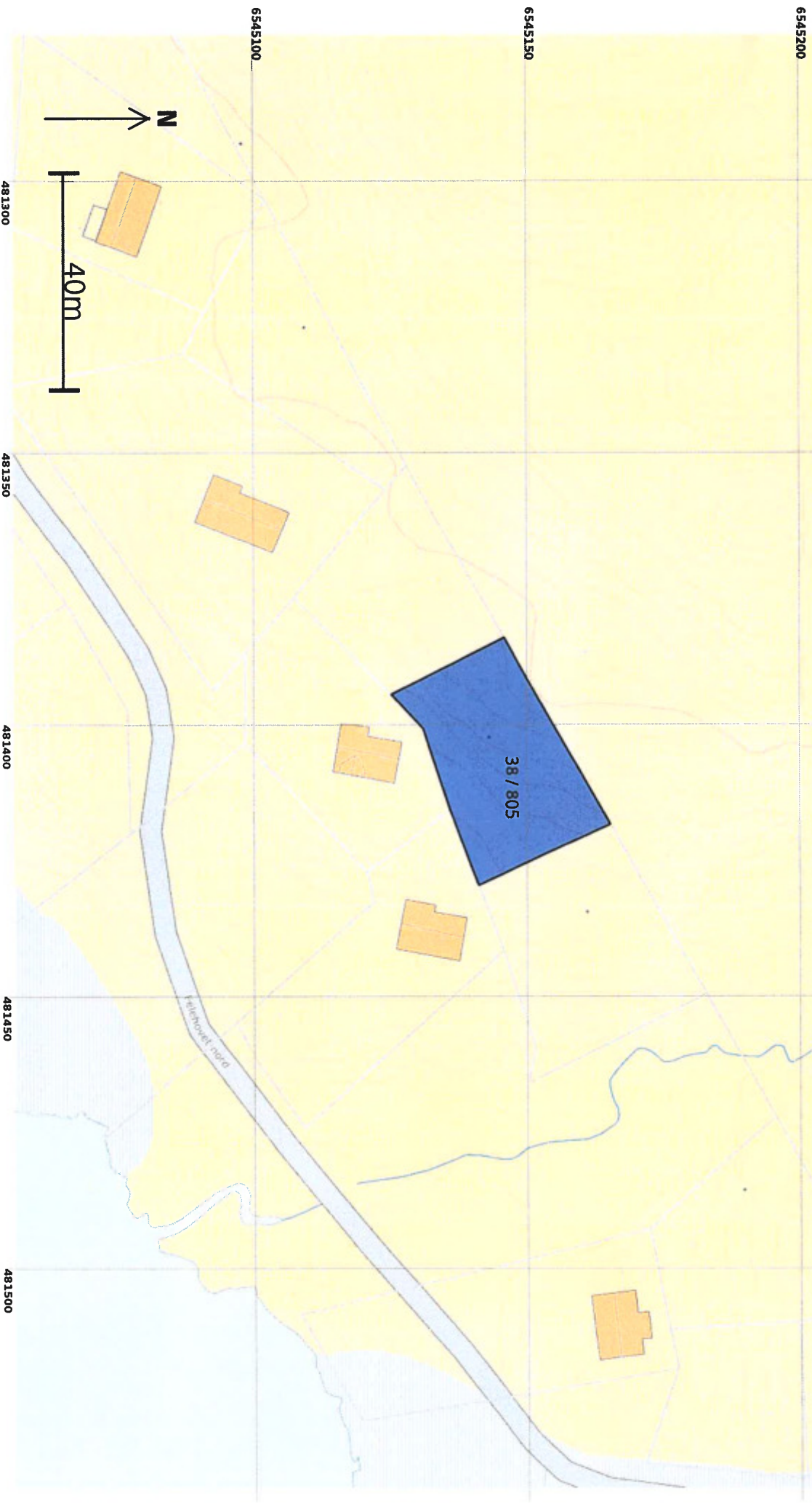
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting		Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
		Nettadresse (URL)				
		Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	-------------------------------------

Opprett ny grunnneiendom ved fradeling	25.05.2023	Tinglyst	10.06.2023	stigvid	25.05.2023
Oppmålingsforretning	2023/414	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Av giver	3822 - 38/620	-917,3	
		Mottaker	3822 - 38/805	917,3	
		Berørt	3822 - 34/2	0	
		Berørt	3822 - 38/53	0	
		Berørt	3822 - 38/683	0	
		Berørt	3822 - 38/684	0	

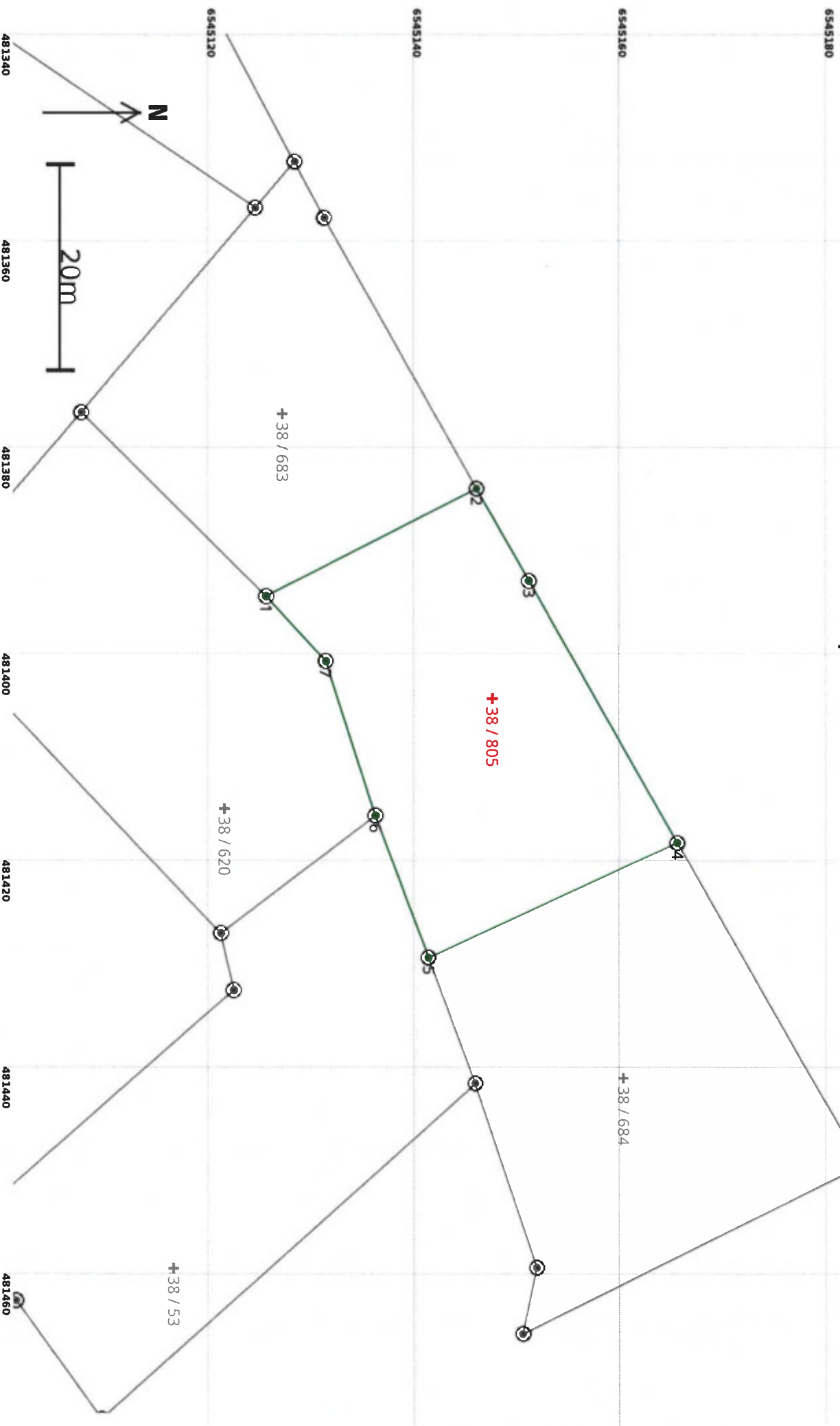
Oversiktskart for 38 / 805

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 38 / 805

Målestokk 1:500
EURREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 917,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6545148 Øst: 481404

Grensepunkt / Grenselinje

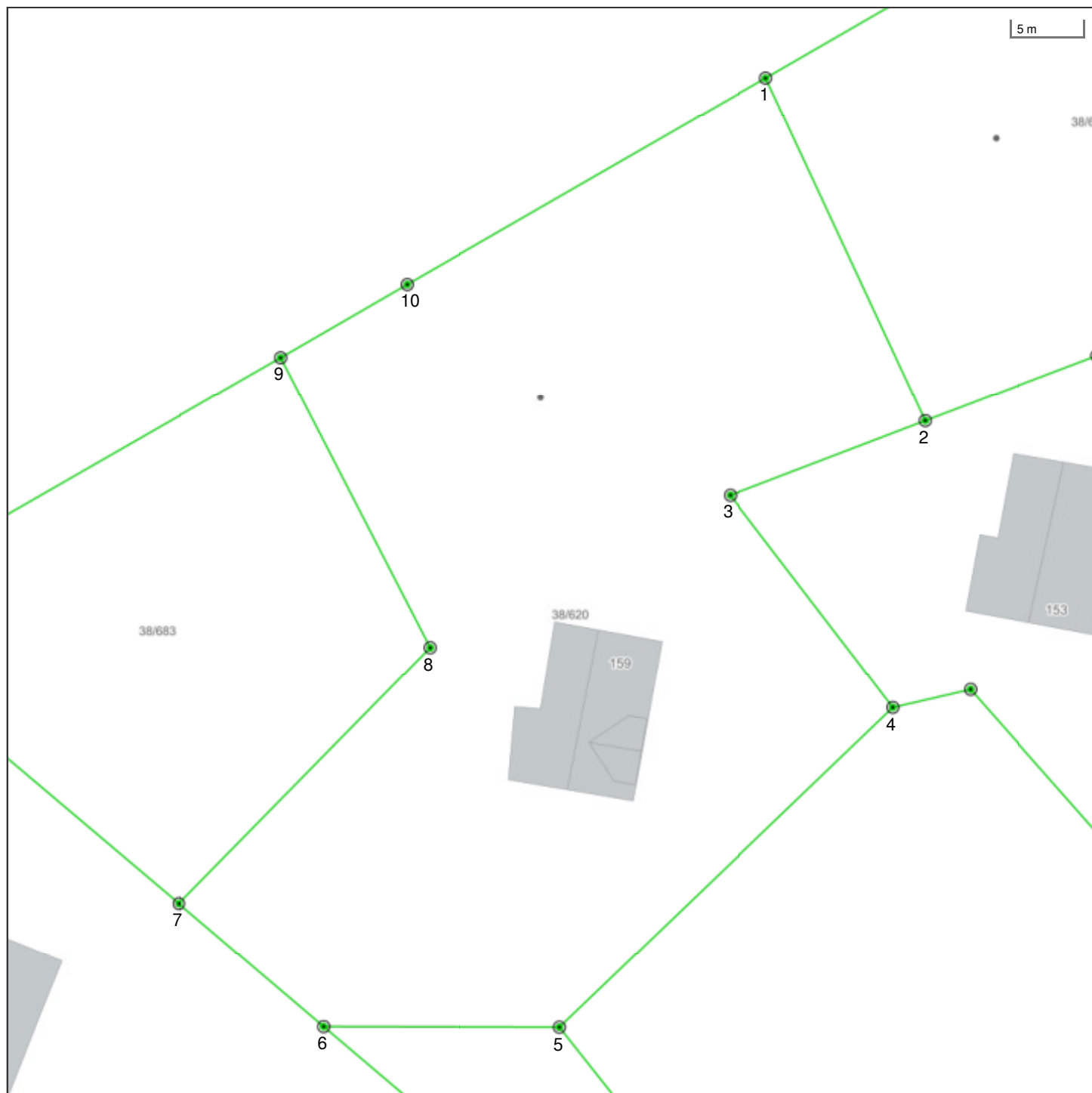
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6545126,13	481394,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,95	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6545146,58	481383,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke 10,28	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6545151,68	481392,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke 29,17	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6545166,09	481418,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke 26,61	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6545141,91	481429,36	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 14,71	78 Fast satt ved dom eller kongelig resolusjon	0	
6	6545136,73	481415,59	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,69	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6545131,91	481400,66	Jord Offentlig godkjent grensemerke 8,54	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Eiendomskart for eiendom 3822 - 38/620//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 972,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545136,33	Øst	481404,56

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6545166,09	481418,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,17	
2	6545141,91	481429,36	0 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,61	
3	6545136,73	481415,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,71	
4	6545121,74	481426,98	0 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,83	
5	6545099,36	481403,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,53	
6	6545099,48	481386,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,62	
7	6545108,21	481376,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,40	
8	6545126,13	481394,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,25	
9	6545146,58	481383,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,95	
10	6545151,68	481392,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,28	



Nissedal kommune

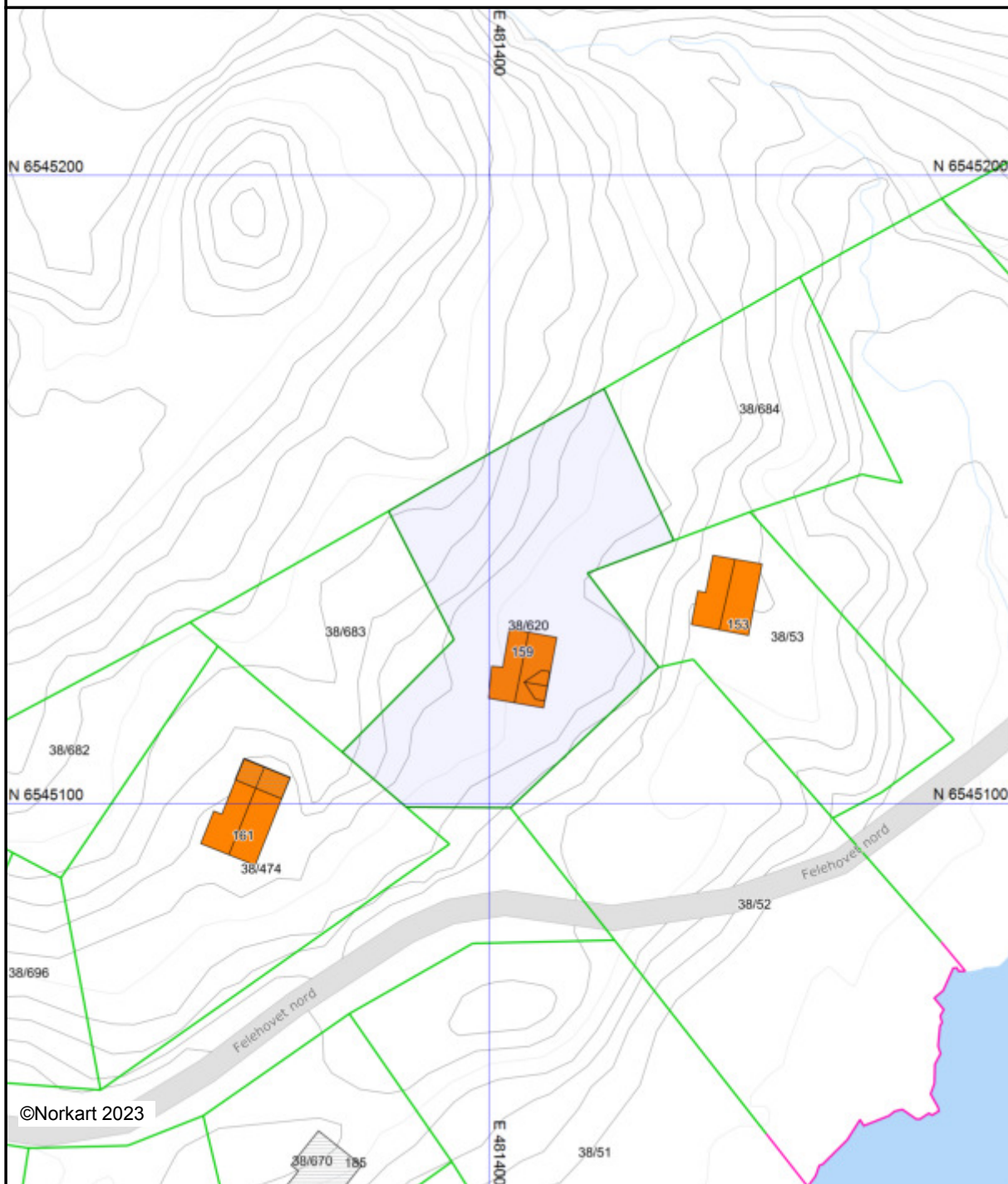
Grunnkart

Eiendom: 38/620
Adresse: Felehovet nord 159
Dato: 09.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

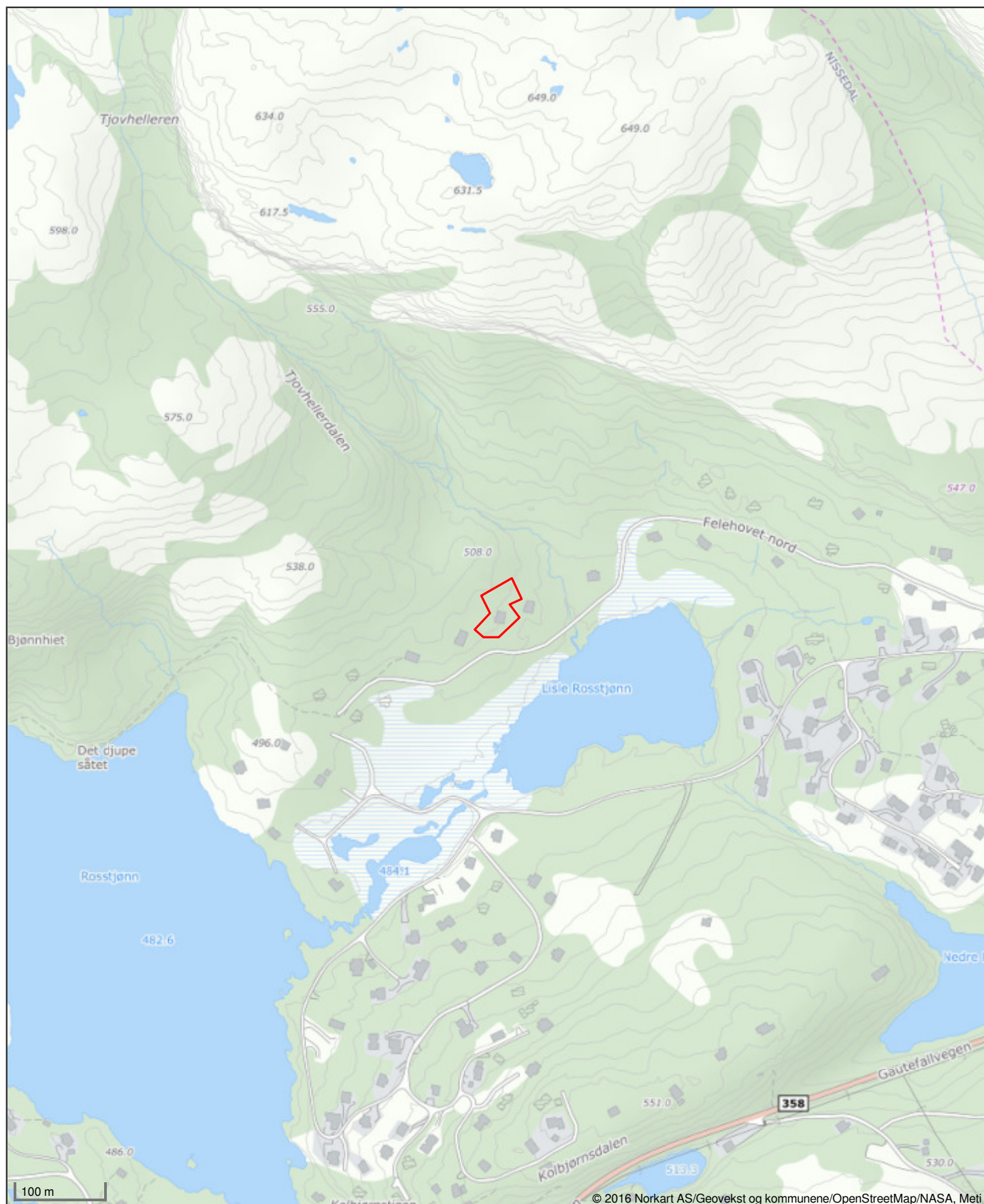
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



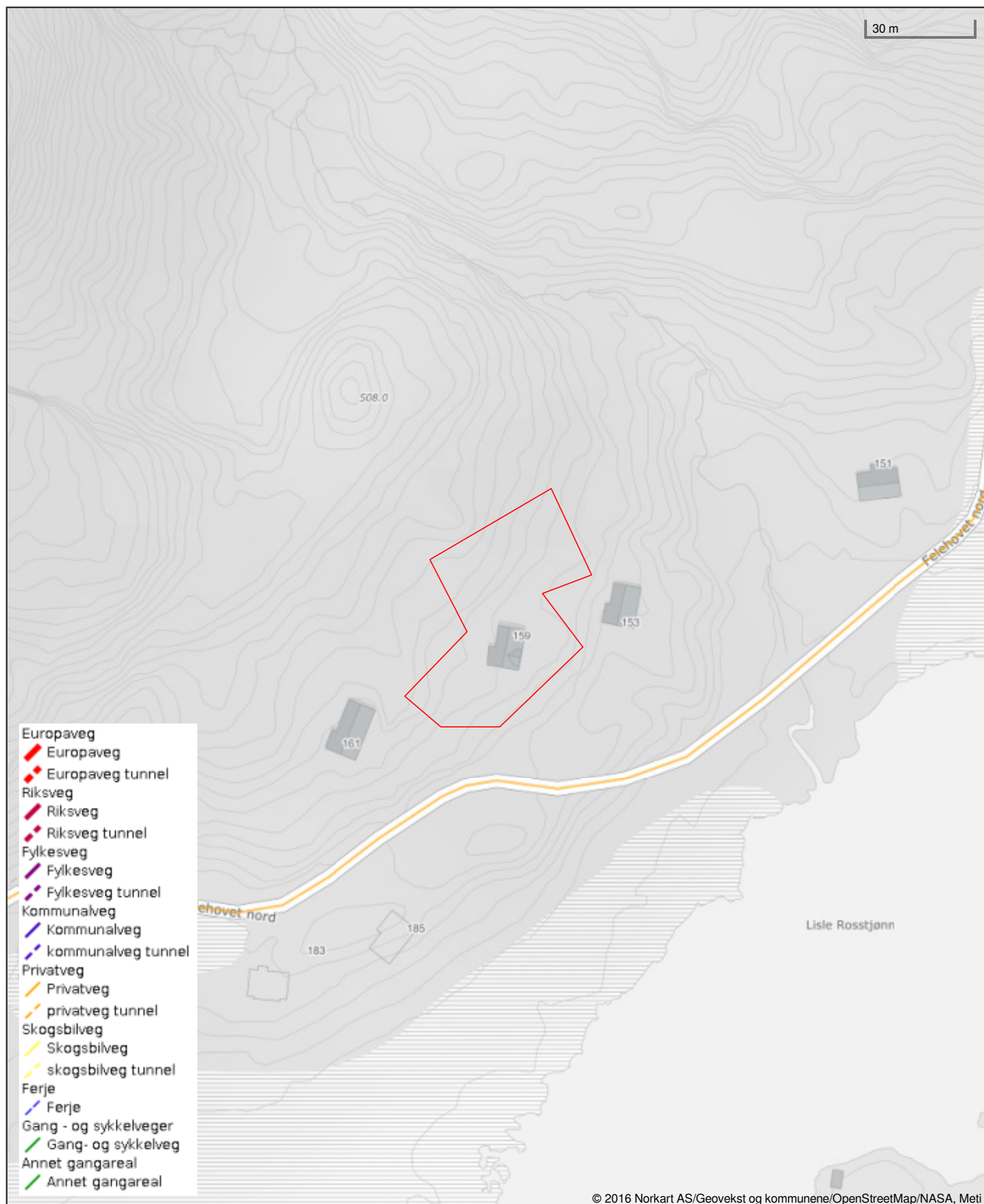
©Norkart 2023

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.

Oversiktskart for eiendom 3822 - 38/620//



Vegstatuskart for eiendom 3822 - 38/620//





Nissedal kommune

Utskriftsdato: 10.01.2023

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

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	0830	Gardsnr.	38	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Felehovet nord 159								

Kommentar:

Ingen restanse. Kommunale avgifter t.o.m. 31.12.2022 er betalt.



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 09.01.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	3822	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Felehovet nord 159, 3855 TREUNGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	424 000,00 kr
Skatt	848,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	01.02.2021
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 09.01.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	3822	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Felehovet nord 159, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	106 250,00 kr
Eiendomsskatt	848,00 kr
Feiing	562,52 kr
Renovasjon	1 778,76 kr
Vann	106 250,00 kr
Sum	215 689,28 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt - bustad/fritidsbustad	296800 prom	2,86 kr	1/1	0 %	848,85 kr	0,00 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	487,50 kr	1/1	0 %	562,50 kr	0,00 kr
				Sum	1 411,35 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



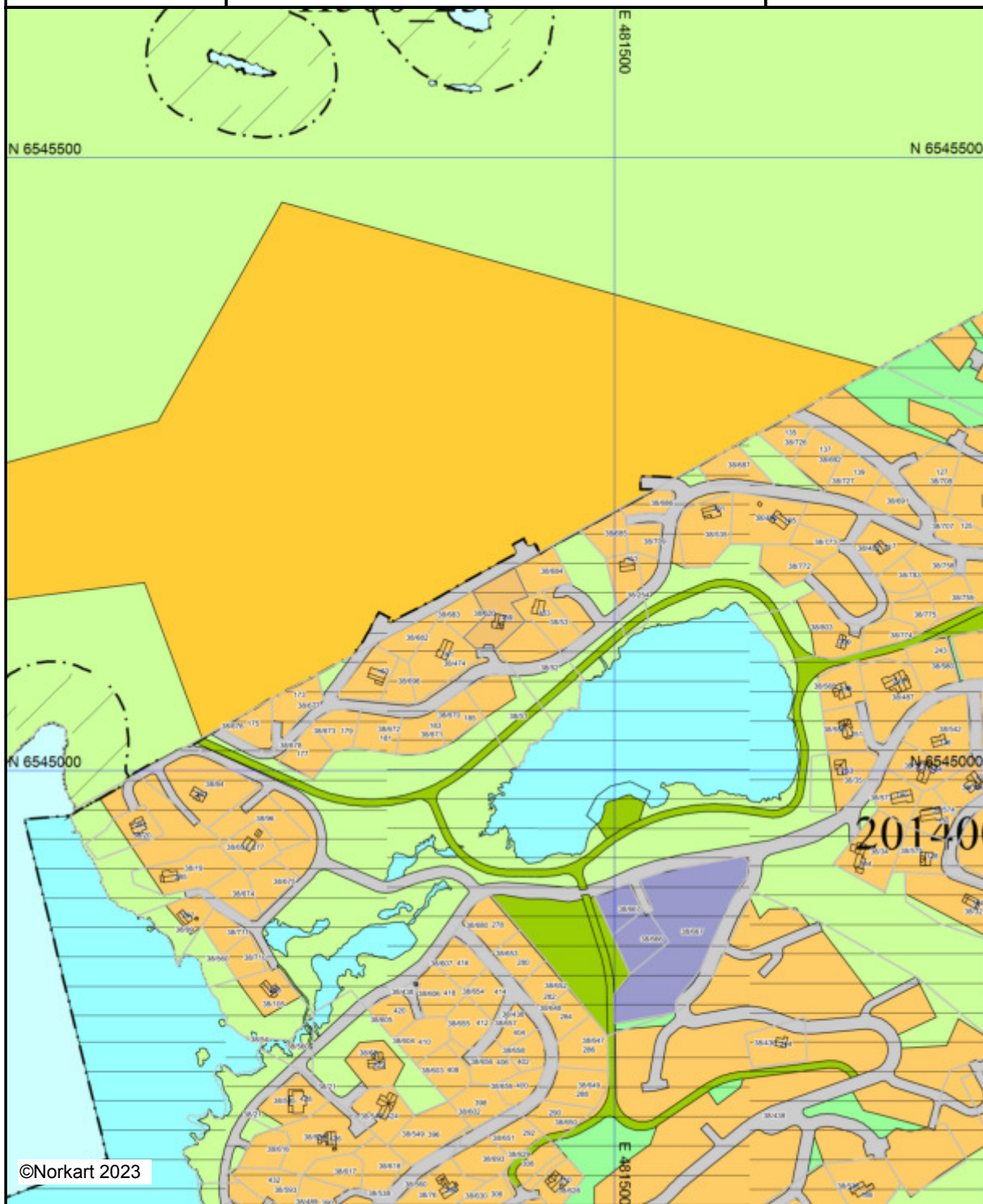
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/620
Adresse: Felehovet nord 159
Utskriftsdato: 09.01.2023
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2023

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

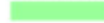
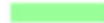
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Råstoffutvinning - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

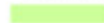
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsfelt (PBL2008 §11-4)

-  Landbruks-, natur- og friluftsfelt samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-5)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-6)

-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-7)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planen si avgrensning
-  Planens avgrensning
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift

NISSEDAL KOMMUNE

**Kommunedelplan for
Gautefallheia**

2014 – 2025

Plan-id 2014004

**Føresegner og
retningslinjer**

Eigengodkjent, Nissedal kommunestyre,
sak 032/14, 28.05.2014

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
2002006	Støys-Mjåvatn	2004002	Bjønntjønnlia
2004006	Skogbu	2006004	Støylsheia nord
2007002	Øverlandsheia I	2009002	Bjønntjønn familiepark
2009003	Øverlandsheia II	2010005	Støylsheia sør
2011002	Bjønntjønn		

1. FELLESEFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggst fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingssplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.

Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.

2. BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1 arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan. Det same gjeld frådelling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å bygge i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort dette unnataket frå hovudregelen;

Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

2.2 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringsplan.

I planlagte område for fritidsbustader, kan med heimel i § 11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden / garasjen vert plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m².

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m² bruksareal (BRA). For eksisterande hytter innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 75 m² bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Med heimel i § 30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- Utforming av tak.*
- Grad av utnytting av tomtene.*

2.3 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR (FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL). (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til erverv, er det lov med campingplass og/ eller utleiehytter.

Det er krav om reguleringsplan for nye/ planlagte hytteanlegg. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Utbygging/ fortetting kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

2.4 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for råstoffutvinning, før utvinning kan finne stad. Utviding av eksisterande område krev også reguleringsplan. Reguleringsplanen skal setje krav om plan for etterbruk/ tilplanting.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

(Ikkje kartfesta tiltak.)

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysona (H220_1) gjeld rundt Treungen skytebane.

Bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_28) gjeld 50-metersbyggeforbodssoner langs vatn og vassdrag.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_X), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id fyrst i føresegnene. Unntak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompensierende tiltak, radonsperre etc.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar, sjå retningslinene nedanfor.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

Retningslinjer ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda.

(Retningslinjene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

- Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
- Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
- Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
- Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m² bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m² (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknytning til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m².
- Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme). Slike løyve kan ein gje til bruk / driftseiningar der det blir drive tradisjonell landbruksdrift.
- Hytter kan ha biologisk toalett utan utslepp. Det kan søkast om innlegging av vatn og utslepp av gråvatn til godkjent infiltrasjon.

Bumiljø

- Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
- Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
- Hytter tillatast ikkje bygd i eller i direkte tilknytning til buområde.

Jordvern

- Utbygging til heilårs bustadføremål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
- Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleiehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

Kulturlandskap/kulturminne

- Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på vedbyggetiltak i eller nær slike område.
- Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
- Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

Rekreasjons- og friluftsområde

- Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanelegg og utleiehytter med stor næringsmessig betyding vil einkunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftinteresser som tuområde, badeplassar, fiske m.m.
- Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m² BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
- Ved fradeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast inn "grøne korridorar" i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

- Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, spelplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anelegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

- For opning av nye massetak skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket.

Retningslinjer for hyttebygging:

(Retningslinjene under er meint som rettleiing for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinjene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

- Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
- Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
- Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområdet.

- Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggst primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avlaupstillhøve.

Utforming, materialbruk og farge.

- Det skal leggst stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
 - Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
- Følgjande normer skal leggst til grunn:**
- Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
 - Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.
 - Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledding bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
 - Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
 - Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.

Natur- og miljøomsyn.

- Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
- Hyttebygga bør ikkje leggst inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
- Det skal ikkje setjast opp flaggstenger i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.
- All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
- Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggst i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

- Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
- Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
- Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
- Avlaup frå hytter skal førast til godkjent avlaupsanlegg, kommunalt eller privat.
- Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggst ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.



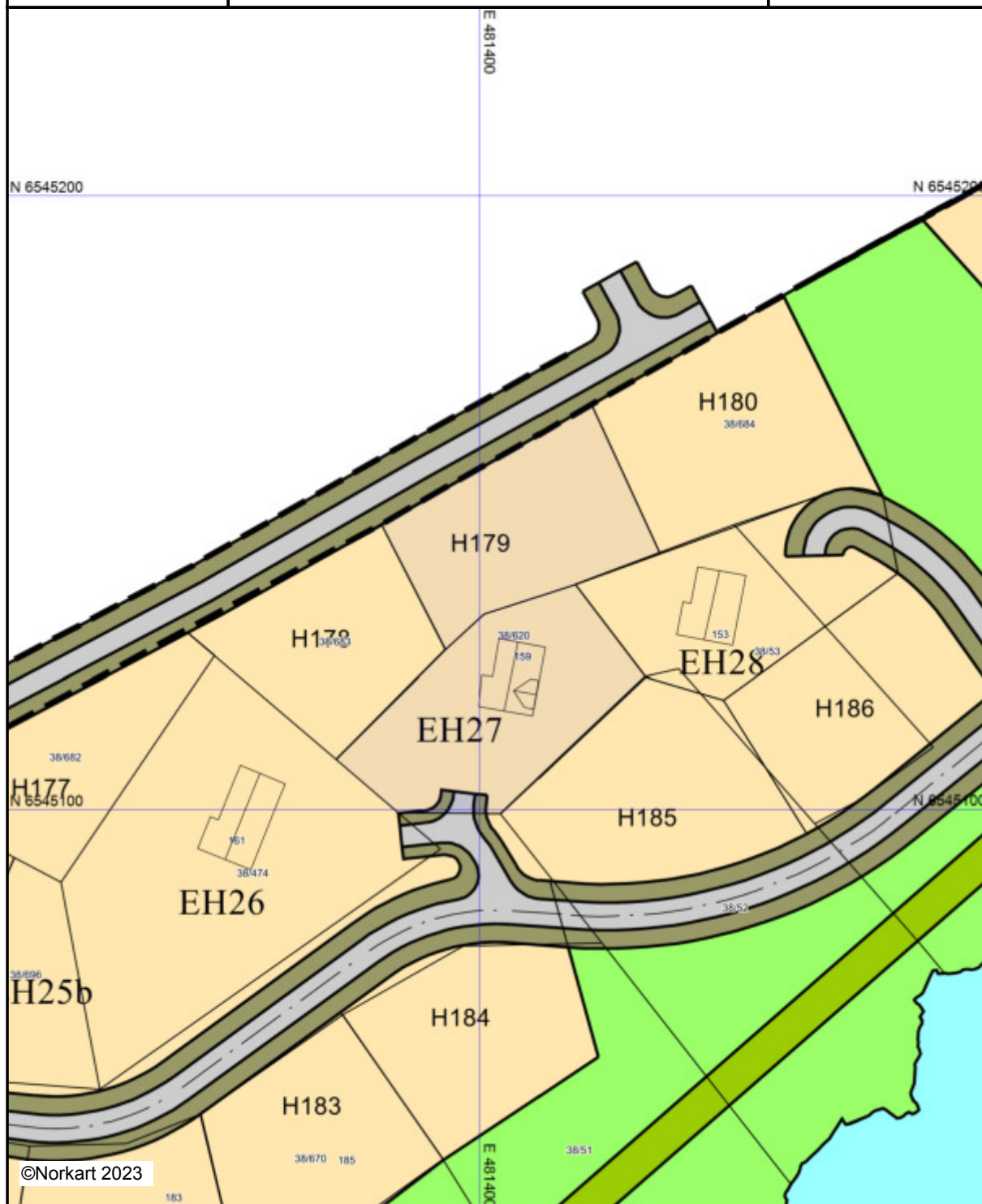
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/620
Adresse: Felehovet nord 159
Utskriftsdato: 09.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

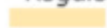


©Norkart 2023

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

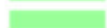
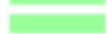
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbustad - frittliggende
-  Utleiehytter
-  Skiløypetrassé
-  Nærmiljøanlegg
-  Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turdrag
-  Turveg
-  Badeplass/-område

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200

-  Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser,

Detaljregulering Felehovet Nord, PlanId 2014007

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 2008, nr. 71, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7 er det utarbeidet Detaljregulering for Felehovet Nord, del av gnr. 38, bnr. 54 m.fl. i Nissedal kommune med det formål å legge til rette for hyttebygging med tilhørende infrastruktur.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 10)

1. 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.
2. Før det kan gis byggetillatelse til nybygg eller tilbygg i felt A, B, C, D, E eller F, skal det være ført fram vann og avløp til alle bebygde tomter i det aktuelle feltet (A, B, C, D, E eller F), og til tomte det søkes byggetillatelse på.
 - Felt A: U1-U2, FU1-FU31, H1-H38, samt EH35 og EH37-EH48
 - Felt B: U3-U16, H39-H95, H125-129, H136-149, EH8, EH9 og EH49-EH57
 - Felt C: EH7, EH10-EH18, H96-H124, H130-H135 og H150-H158
 - Felt D: EH19-EH24 og H159-H172
 - Felt E: EH25-EH34 og H173-H277
 - Felt F: EH1-EH6 og H278-H299.
3. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl §20-1 eller §20-2 tilknyttet gjeldene veg, skal det være etablert fri sikt, inklusive nødvendig sprenging, i planens hensynssoner ved denne vegs avkjøring fra fylkesvegen.
4. Eksisterende avkjørsler markert med stengt-symbol i planen, kan ikke stenges før det er etablert ny adkomstveg for de som blir berørt av stengingen.

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

- a) Ved omlegging og ny framføring av strømmnett, skal kabler graves ned. Det er tillatt å sette opp koplingsstasjoner og trafoer der det er nødvendig innenfor planområdet.
- b) Tekniske anlegg for vann, kloakk, elektrisitet og liknende skal så langt det er mulig legges inntil hverandre i eller på siden av veg, løyper, turveger, stier, eller der de i landskapet etter avsluttet anlegg medfører minst mulig inngrep i terrenget.
- c) Det er ikke lov å sette opp gate-/veglys innenfor planområdet.
- d) Dersom man i forbindelse med tiltak støter på kulturminne, skal arbeidet stanses straks og Telemark fylkeskommune gis melding for nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminneloven §8. 2.ledd.

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

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

- a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, egnet for opphold av mennesker, skal tilkoples kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- b) Adkomst, parkering, byggegrop og uteareal skal lokaliseres og utformes slik at det blir minst mulig skjemmende terrenginngrep. Øvrig areal på tomte skal fremstå som urørt naturtomt, dvs. med eksisterende trær, steiner, busker, lyng, fjell, mose/lav.
- c) Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein og tak med en mørk og matt farge, for eksempel torvtak, svart eller mørk grå shingel eller bord. Mørke grå eller svarte ru takstein er tillatt. Takstein skal ikke være glaserte. Blikk, stål, aluminiumtak o.l., er ikke tillatt. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger. Hvite hjørnekasser og vindskeibord er ikke tillatt.

1.2. Fritidsboliger - frittliggende EH1 – EH57 og H1 – H299

- a) Det stilles følgende krav til utnyttelsen på den enkelte tomt:
 - 1) Det er tillatt å føre opp inntil 1 en hytte med 1 boenhet og 2 sekundærbygg (garasje, bod eller anneks) pr. tomt.
 - 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt – BYA, eksklusive parkering:
 - EH10-18, 25-35 og EH37- EH57, H1-64, 66-75, 79-81, 89-90, 92-107, 109, 111-113, 116-118, 120, 124-125, 131, 136-157, 164-165, 167, 175-176, 181-187, 193, 196, 198-199, 201-218, 220, 222-224, 226-269, 271-276 og H278-H281: **BYA = 250 m²**.
 - EH1-9, 19-24 og EH36, H65, 76-78, 82-88, 91, 108, 110, 114-115, 119, 121-123, 126-130, 132-135, 158-163, 166, 168-174, 177-180, 188-192, 194-195, 197, 200, 219, 221, 225, 270, 277 og H282-H299: **BYA = 160 m²**.
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering:
 - EH10-18, 25-35 og EH37-EH57, H1-64, 66-75, 79-81, 89-90, 92-107, 109, 111-113, 116-118, 120, 124-125, 131, 136-157, 164-165, 167, 175-176, 181-187, 193, 196, 198-199, 201-218, 220, 222-224, 226-269, 271-276 og H278-H281: **Fritidsbolig, BYA = 180 m², Sekundærbygg, BYA = 40 m²**
 - EH1-9, 19-24 og EH36, H65, 76-78, 82-88, 91, 108, 110, 114-115, 119, 121-123, 126-130, 132-135, 158-163, 166, 168-174, 177-180, 188-192, 194-195, 197, 200, 219, 221, 225, 270, 277 og H282-H299: **Fritidsbolig, BYA = 120 m², Sekundærbygg, BYA = 40 m²**
 - 4) Maksimal mønehøgde:
 - Fritidsbolig, Tomtene EH7, EH9-18, 25-35 og EH37-57, H1-64, 66-76, 78-81, 89-90, 92-107, 109, 111-113, 116-118, 120, 124-125, 128-129, 133-157, 164-165, 167, 175-176, 181-187, 193, 196, 198-199, 201-218, 220, 222-224, 226-269, 271-276 og H278-H281: **7,5 m**. Dersom tomt H128 og H129 bebygges med mønehøyde mellom 6,5 og 7,5 meter skal bygningsmassen trappes/forskyves mellom de to hovedetasjene, med terrenget. Den øverste delen kan ha uteplass på taket til den underliggende.
 - Fritidsbolig, Tomt H123 og H158: **6,5 m**. Tomt H158 målt fra kote 490.
 - Fritidsbolig, Tomtene H173, 174, 177-180, 188, 189-191, 194, 195, 197, 221, 225, 231, 270 og H277: **6 m**.

- Fritidsbolig, Tomt EH5 og H131: **5,5 m.**
 - Fritidsbolig, Tomtene EH1-4, 6, 8, 19-24 og EH36, H65, 77, 82-88, 91, 108, 110, 114, 115, 119, 121-122, 126-127, 130, 132, 159-163, 166, 168-172, 192, 200, 219 og H282-H299: **4,5 m.**
 - Sekundærbygg: **4,5 m.**
- 5) Byggegrenser på plankartet er absolutte, unntatt for bygging av veg til og på tomta. Det samme gjelder parkeringsplass på tomta. Tiltaka må kunne etableres i samsvar med reguleringsformålet. Unntaket gjelder ikke byggegrenser på tomtene H125, H127 og H139.
- 6) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
- 7) Hytter med saltak skal ha maksimal takvinkel 35°. Garasje, bod eller anneks skal ha likt taktekke som fritidsbolig.
- 8) Det skal være 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.
- 9) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast på tomta.

1.3. Utleiehytter, frittliggende, U1 – U16

- a) Det er følgende krav til utnyttelsen på den enkelte tomt:
- 1) Det er tillatt å føre opp inntil 1 en hytte med inntil 4 boenheter og 2 sekundærbygg pr. tomt.
 - 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt: **BYA = 380 m²**, eksklusive parkering.
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering:
 - **Utleiehytte (Hovedbygg), BYA = 300m² og maksimalt bruksareal over sokkeletasje (2. etasje), BRA = 150 m²**
 - **Sekundærbygg, BYA = 40 m²**
 - 4) Maksimal mønehøgde: **7,5 m.**
 - 5) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter.
 - 6) Hytter med saltak skal ha maksimal takvinkel 35°. Garasje, bod eller anneks skal ha likt taktekke som hovedbygget.
 - 7) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m² bruksareal (BRA).
 - 8) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast på tomta.
- b) Bebyggelsen og adkomsten fra parkering til boenhet skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

1.4. Skiløype

Ingen bestemmelser

1.5. Nærmiljøanlegg

- a) Innenfor områdene er det tillatt med opparbeidelse og tiltak som gagner formålet. 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.
- b) På plankartet er det vist to områder for akebakke inntil Skiløype. Disse er regulert til nærmiljøanlegg. På disse to stedene er det tillatt å fjerne vegetasjon og store steiner og sette opp belysning.

1.6. Renovasjon/Avfallsbu og lager

- a) Innenfor området kan det oppføres nødvendige bygninger for innsamling av avfall, samt lagerbygg til maskiner, redskap og vei- og løypeutstyr.
- b) Det gjelder følgende krav til utnyttelse:
 - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 7,5 meter.
 - 3) Saltak skal ha maksimal takvinkel 35°.
 - 4) Adkomst skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Lastebil" (L).
 - 5) Minimum 10 parkeringsplasser.

1.7. Vannforsyningsanlegg, Høydebasseng

Ingen bestemmelser.

1.8. Angitt bebyggelse kombinert med andre hovedformål, Fritidsbebyggelse, frittliggende og utleiehytter, FU1 – FU31

- a) Det er følgende krav til utnyttelsen på den enkelte tomt:
 - 1) Det er tillatt å føre opp inntil 1 en hytte med 1 boenhet og 2 sekundærbygg (garasje, bod, uthus eller anneks) pr. tomt.
 - 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt – **BYA = 300 m²**, eksklusive parkering:
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering:
 - **Fritidsbolig/utleiehytte: BYA = 220 m²**
 - **Sekundærbygg: BYA = 40 m².**
 - 4) Maksimal mønehøgde:
 - Fritidsbolig/utleiehytte, Tomtene FU1-FU3 og FU8-FU31: **7,5 m.**
 - Fritidsbolig/utleiehytte, Tomtene FU4 – FU7: **4,5 m.**
 - Sekundærbygg: **4,5 m.**
 - 5) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,6 meter.
 - 6) Hytte med saltak skal ha maksimal takvinkel 35°.
 - 7) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m² bruksareal (BRA).
 - 8) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast på tomte.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg - privat

- a) Alle veger på plankartet er regulert med privat eierform (annen eierform).

2.2 Anna veggrunn, grøntareal – offentlig og privat

- a) Vegskråninger skal dekkles med jord og om nødvendig tilførast vekstmedium.
- b) Annet vegareal langs fylkesvegen er regulert til eierform – offentlig. Øvrig annet vegareal er privat eierform.

Nr. 3 Grønnstruktur

3.1. Naturområde

- b) I naturområde er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller tilrettelegging.

3.2. Turdrag

- a) I turdrag er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller tilrettelegging, utenom å rydde og merke sti/løype.

3.3. Turveg

- a) I område for turveg er det tillatt å rydde og merke sti, eller å opparbeide gangveg.

3.4. Badeplass

- a) I område for badeplass er det kun tillatt å søke tillatelse til tiltak som tjener formålet bading og opphold av mennesker på land i forbindelse med bading.

Nr. 5 Landbruks, Natur og Friluftsområder, samt reindrift

5.1 Friluftsmål

- a) I friluftsområde på land er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller tilrettelegging, utenom å rydde og merke sti/løype.

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Ingen bestemmelser

6.2 Badeområde

- a) I badeområde i vann er det tillatt med tiltak, installasjoner og aktiviteter som gagnar formålet.

7. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

7.1 a) Sikringssone, Frisiktsoner ved vei_ H140_1 – H140_8

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

8. Bestemmelsesområder

8.1 Gangbru

- a) Innenfor bestemmelsesområde gangbru er det tillatt å bygge bro med landkar på begge sider og klaring over vannet.
- b) Broa skal tilfredsstillе krav til universell utforming, og ha rekkverk.

8.2 Midlertidig parkering MP1 og MP2

- a) I område MP 1 og MP2 kan hhv. tomt H285 og FU9 ikke fradeles eller bebygges oppføres før eksisterende hytter som sogner til parkeringsplassen har adkomst og parkering på egen tomt, eller er sikret parkering annet sted.

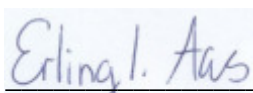
8.3 Midlertidig kjøreveg

- a) I området er det tillatt med midlertidig kjøreveg til tomtene EH7-16 og 54-EH56.
- b) Senest før det er solgt 6 nye tomter som sogner til den midlertidige vegen, skal denne stenges og ny veg i henhold til planen være ferdigstilt. Frikjøp av eksisterende festetomter teller ikke i beregningsgrunnlaget.
- c) Midlertidig veg skal settes i stand til formålet turveg.

Vegårshei, den 10. april 2014

Sist revidert 12.08.2021, iht. formannskapssak 1/21, datert 28.01.2021 og formannskapssak 20/21, datert 11.03.2021

for Stærk & Co as



Erling I. Aas

Jordskiftekanidat, Arealplanlegger

Mob. 915 47 813

E-post: eia@staerk.no

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		11.06.2009
		28.02.2013
	og, tilleggsvarsel	07.03.2014
Behandlet 1. gang i kommunen:	F-sak 055/14	22.04.2014
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		23.04.14 - 04.06.14
Vedtatt i kommunestyret:	K-sak 037/14	19.06.2014

PLANENDRINGER:

1. F-sak 131/17,	07.11.2017
2. F-sak 006/18,	01.02.2018
3. F-sak 124/18,	18.10.2018
4. DIP-sak 487/18,	11.12.2018
5. DIP-sak 033/20,	20.01.2020
6. F-sak 001/21,	28.01.2021
7. F-sak 020/21,	11.03.2021



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eyvind Aasen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 09
eyvind.aasen@sor.no



Kristine Jensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 95 99 36 32
Kristine.jensen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Felehovet nord 159, 3855 Treungen

Gnr. 38 Bnr. 620 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

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

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

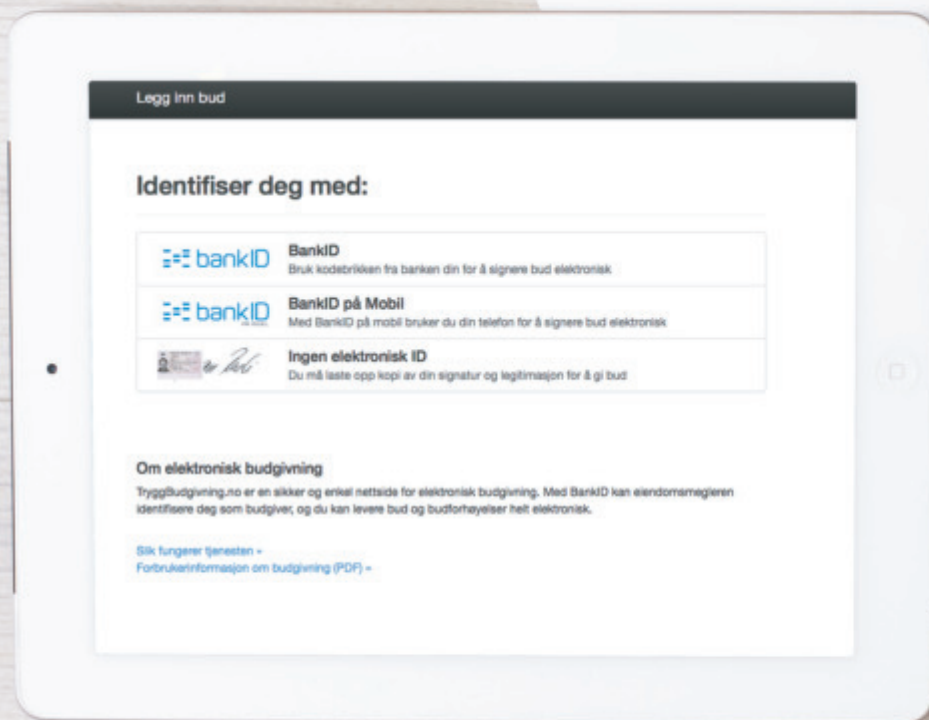
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ØRJAN MATHISEN | Eiendomsmegler | **45 89 49 72** | om@sormegleren.no |
GRIMSTAD | Storgaten 10 | 37 25 70 00