

Felehovet nord 88

Gautefall



Prisantydning: **kr 3 100 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Innbydende hytte fra 2024, med varmepumpe, 3 soverom og romslig terrasse mot vest. Nydelig utsikt og flott turterreng!

OMRÅDE

Gautefall

ADRESSE

Felehovet nord 88, 3855

TREUNGEN

Prisantydning

kr 3 100 000,-

Omkostninger: **kr 95 000,-**

Totalpris: **kr 3 195 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 312,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 342,-**



BRA-i: 78 m²

BRA Total: 78 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2024

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 880.4 m²

Guro Hana

Eiendomsmegler

942 54 652

Guro.Hana@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

FELEHOVET NORD 88

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 38, bnr. 583, ideell andel 1/1
i Nissedal kommune.

Areal

BRA - i: 78 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot vest.

Byggetegninger:

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

Soverom 3 er fjernet for større stue i forhold til på tegning.

Markert som bod på tegning er innredet som soverom på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

880.4 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredfulle og naturskjønne; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Et vakkert fjellandskap gir god rekreasjon hele året, med fiskevann, oppkjørte skiløyper og et unikt turterreng i sommerhalvåret. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem til hytta, og tomten er opparbeidet med en gruslagt gårds plass for parkering.

Eiendommen består ellers av en naturtomt med gress, lyng, trær og annen stedlig vegetasjon. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og overbygget terrasse på ca. 20 kvm, med strålende utsikt over fjellvann og skogkledde åser. Her er det høyt under taket, og terrassen har belysning og ulike soner for familien.

Uteplassen passer perfekt til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser på Gautefall i Nissedal kommune, i et veletablert hytteområde mellom Øvre Feletjønn, Nedre Feletjønn og Lisle Rosstjønn. Gautefall er en sann fritidsdrøm året rundt, omkranset av vakker natur så langt øyet kan se. Gautefallheia er stedets største utfartsområde og strekker seg inn i nabokommunen Drangedal.

Vinterstid byr området på flott skiterreng bestående av kilometervis med oppkjørte løyper, og skiføret kan på snørike vintre holde seg helt til mai måned. Med bil tar det ca. 5 minutter til et av Telemarks største skisentre, Gautefall skisenter. Her finner du blant annet en av Norges mest moderne 6-seters ekspressheiser, samt 7 heiser, 16 forskjellige nedfarer og eget langrenn-/skiskytteranlegg.

Sørmegleren Kragerø har eget utstillingsvindu på Skisenteret, for hyttesalg i Drangedal og omegn. I kort avstand fra hytta ligger også Gautefall turisthotell og Gautefall fjellkirke. Om våren åpenbarer det seg et unikt turterreng med fine svaberg og glitrende vann. Her finner du utallige merkede stier og over 10 mil med sykkeløyper. Legg gjerne turen til Himmelriket, Jørundskårheia, Grønnefjell og Reinsvassnuten.

Er du glad i å fiske kan du prøve lykken i et flust av bekker og elver. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Spar i Treungen. I Treungen ligger også bakeri, Bygger'n og stemningsfulle Treungen gjestgiveri. Sistnevnte holder til i et flott hus i jugendstil. Z museum er et annet fint reisemål, hvor du kan vandre gjennom historien og se mange spennende ting fra en annen tid.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen står på stripefundamenter med piler i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekking av shingel. Vinduer i tre med 2-lags glass og aluminiumsbeslag, ytterdører og terrassedør i tre med glassfelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom.

Annet: Innebygd utebod på ca. 9,1 kvm.

Standard

Gang

Velkommen inn i en ny hytte med standard som «hjemme», der det moderne møter en lun og innbydende atmosfære for hygge året rundt. Inngangen er overbygd, hvor to sorte ytterdører tar deg inn til en luftig gang og en stor, innebygd utebod. Gangen gir et godt førsteinntrykk av hytta, med 1-stavs laminatgulv og beiset trepanel på veggene. Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger – her kan du sette ditt eget preg.

Stue

Innenfor gangen utgjør stuen og kjøkkenet et flott allrom, der åpen himling og en stor vindusflate fra tak til gulv er to av høydepunktene. Utsikten er glimrende, og sammen skaper takhøyden og alt lyset en herlig og luftig atmosfære. En glassdør fører ut til terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset suppleres fint av store spotter i deler av taket, og stilen i stuen er lik den presentert i gangen; 1-stavs laminatgulv og trepanel på veggene. Møbleringsfriheten er god, og stuen har en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Rommet er naturlig inndelt i ulike bruksområder, og det passer utmerket å innrede med spiseplass ved kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med plass til alt man trenger i feriedagene. Innredningen har grå, glatte fronter og mørk benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål. Over kokesonen er en ventilator installert, og et vindu over benken bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Integrert i innredningen har kjøkkenet platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Badet har et delikat uttrykk, der et mørkt gulvbelegg kombineres med lysegrå våtromsplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, varmekabler og et dusjkabinett med regnfallsdusj. Den øvrige innredningen består av et sort servantskap med tilhørende speilskap.

Soverom og garderobe

Planløsningen byr på tre koselige soverom med ekstra takhøyde, og med tre soverom er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Alle rommene innredes enkelt med flere sengeplasser, og som i gangen er det plass til skap eller andre garderobeløsninger. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i en innebygd utebod på ca. 9,1 kvm.

-

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ramberg Takst AS den 02.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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:

Ramberg Takst ble kontaktet av Gautefallheia Utvikling AS for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Felehovet nord 88 i Nissedal kommune. Det er overskyet og regn på befæringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten. Boligen har normal standard og er nyoppført.

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, ytterdør, terrasse, radon, innvendige dører, overflater baderom, baderomsinnredning, el-anlegg, vannrør og drenering.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp slipper stedvis vann rett mot fundamenter.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning er montert uten dryppkant og det har oppstått et oppsug på trebord, dette ser nok mer voldsomt ut en det er da bordkledning ikke har en overflatebehandling.

Det er stedvis registrert lufting, men lufting er stedvis skjult av kantbord mot stubbegulv.

Det er registrert teip og ufagmessige utførelser rundt drager på terrassesiden.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Speil over vask henger løst over et rørskap som ikke henger jevnt med våtromsplater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert rør-i-rør som ikke er ført helt til rørskap på kjøkken, det er dratt fra vask til bak kjøleskap.

Eventuelt lekkasjevann fra dette varerøret ledes ikke mot skap.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kan ikke dokumentasjon innhentes, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Det er registrert løse brytere, deksel og åpne bokser på befaringsdagen, dette må utbedres for TG:1.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Drensrør er noe korte, og har lagd vannføringer i opparbeidet del av tomten.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert noe merker og skader på karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert konstruksjonsdeler for nærme terreng.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert litt skader og merker i innerdører.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert mye silikon i skjøter og i overgang våtromsplater og skinne på vegg. Dette har ført til litt merker, søl og ufagmessig utført overflater på baderom.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert noe merker og riper i våtromsbelegg.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er gjort klart for montering av isolert stålpipes i takkonstruksjon. Ildsted eller pipe ikke montert på befaringsdagen.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Parkering

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter området gjeldende bestemmelser.

Diverse

Kort fortalt:

- Helt ny hytte med alt på en flate.

- Parkering på egen gårdsplass.
- Flott turterreng i vakker natur.
- Vestvendt terrasse på 20 kvm.
- God utsikt over landskapet.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Moderne kjøkkeninnredning.
- De fleste hvitevarer integrert.
- Flott stue med god takhøyde.
- Store vinduer fra tak til gulv.
- Stuen har en varmepumpe.
- Mulighet for ildsted i stuen.
- Bad utstyrt med gulvvarme.
- Dusjkabinett med takdusj.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tre luftige soverom i hytta.
- Plass til garderobeskap.
- Lagringsplass i stor bod.

ENERGI

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen. Takkonstruksjon i stuen er klargjort for montering av stålpipeline. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og et Coax varmeelement varmer opp varmtvannet (kun ved bruk uten tank).

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 4 312

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter per 03.12.2024 inkluderer:

- Renovasjon

Til info:

Denne eiendommen har fått fritak på gebyr for vatn og avløp fram til 31.12.2024.

Fra 01.01.2025 vil det bli fakturert abonnementsgebyr for vann, avløp og eiendomsskatt.

Alle fritidsboliger i Nissedal kommune skal ha vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 2 342

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.03.2024. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til eiendommen via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbustad - frittliggende og annen veggrunn - grøntareal, tilhører reguleringsplan Felehovet Nord, datert 10.04.2014.

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: BYA = 250 m².
- 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering: Fritidsbolig, BYA = 180 m², Sekundærbygg, BYA = 40 m²
- 4) Maksimal mønehøgde: 7,5 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.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Fritidsbebyggelse - Nåværende

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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.

Adgang til utleie

Fritidsboligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Prisantydning

Kr 3 100 000

Totalpris

Kr 3 195 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

95 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 178 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 195 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 3,25 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 141 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gautefallheia Hytteutleie AS

Oppdragsansvarlig

Guro Hana

Eiendomsmegler

Guro.Hana@sormegleren.no

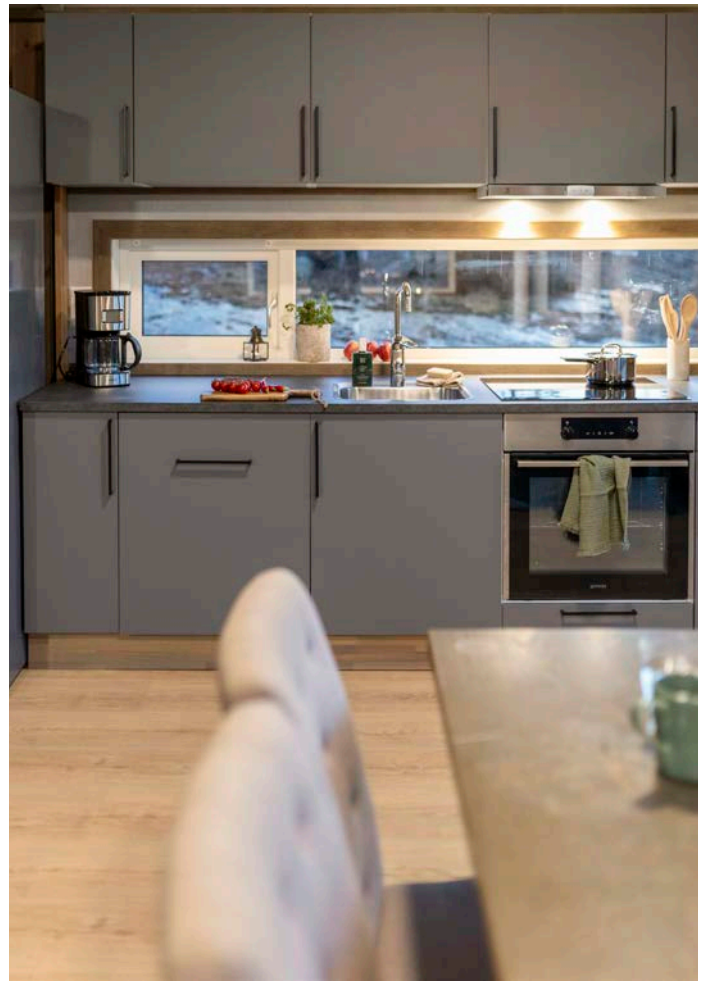
Tlf: 942 54 652

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

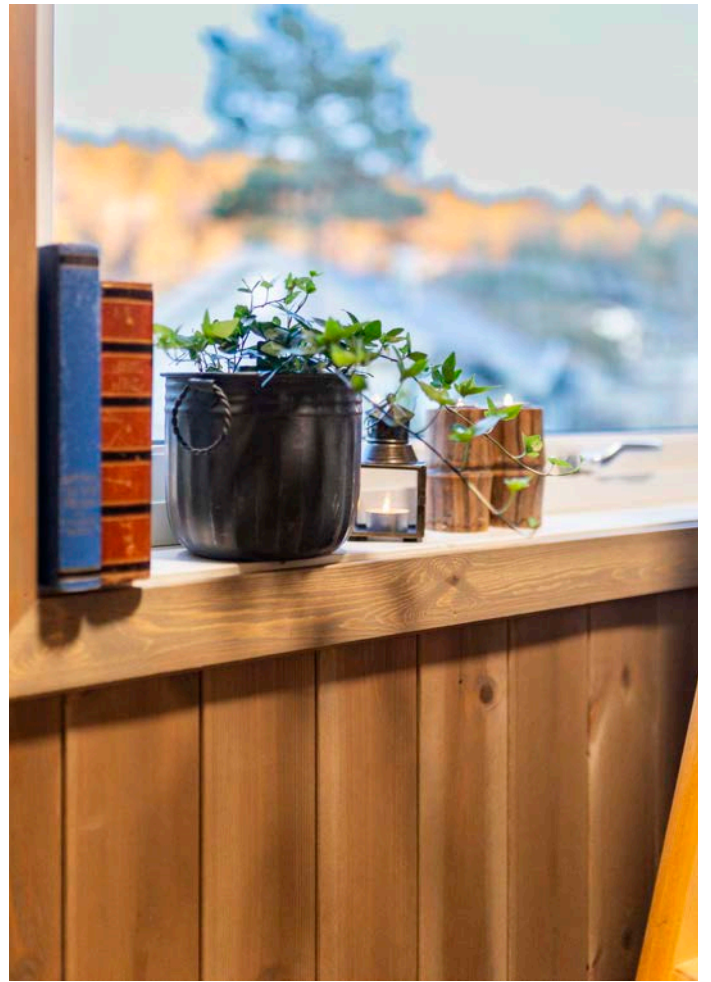
Salgsoppgavedato
11.12.2024



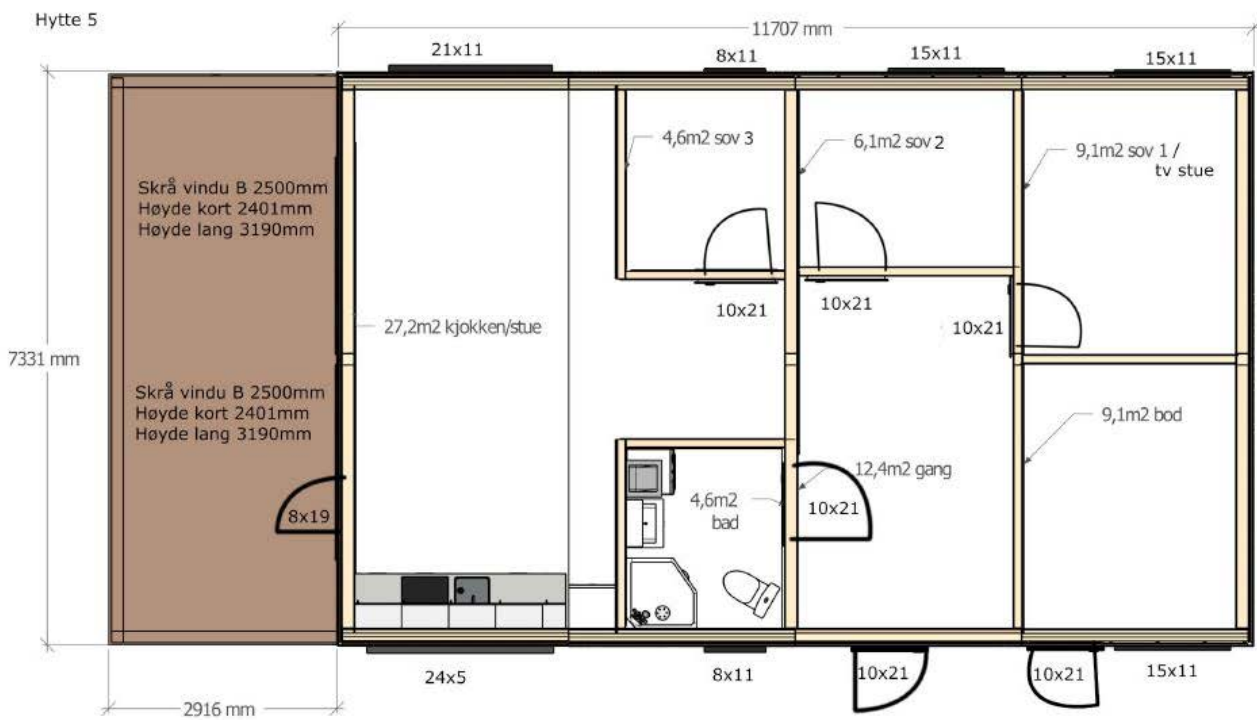












Vedlegg E6
Planteikning 1:50 A3

Felehovet nord 88
08.09.2021







Nabolagsprofil

Felehovet nord 88

Høyde over havet

512 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 57 min	🚗
🚏	Drangedal stasjon Buss, tog	28 min	🚗 29.4 km
🚏	Drangedal stasjon Linje F5	28 min	🚗 29.4 km
🚏	Felekjenn Linje 602	8 min	🚶 0.6 km
🚏	Felehovet Linje 602	18 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 8 min	🚗
Porsgrunn	1 t 19 min	🚗
Skien	1 t 21 min	🚗
Arendal	1 t 31 min	🚗
Oslo	3 t 6 min	🚗

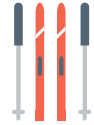
Ladepunkt for el-bil

🔌	Treungen Supercharger	12 min	🚗
🔌	Treungen	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 51 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gautefall Alpinsenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekking i anlegget: 6



Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Akebakke	4 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	22 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	30 min	🚗

Sport

⚽	Fjelltnu leirskole balløkke Ballspill	8 min	🚗 7.3 km
⚽	Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	13 min	🚗 12.7 km

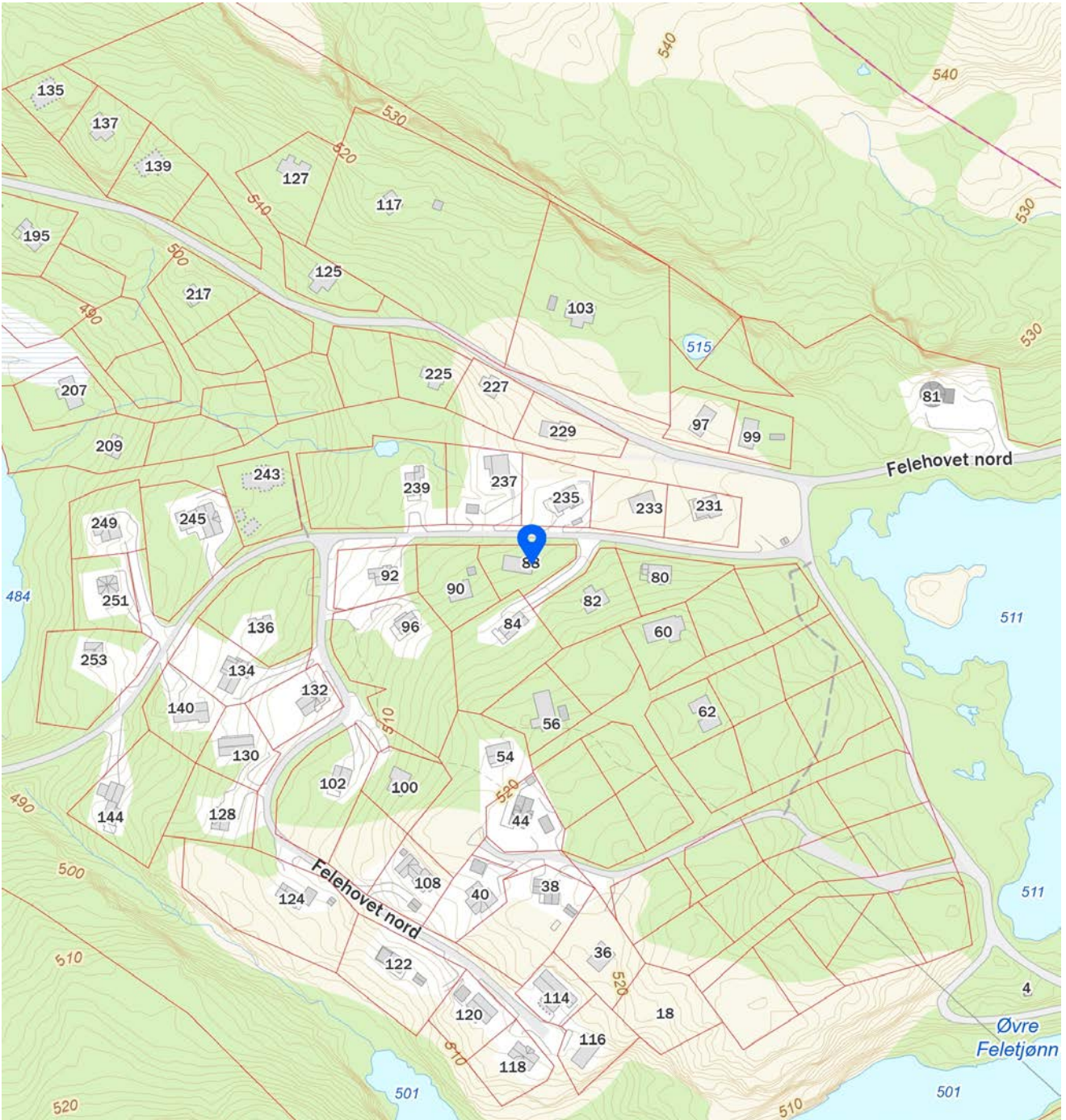
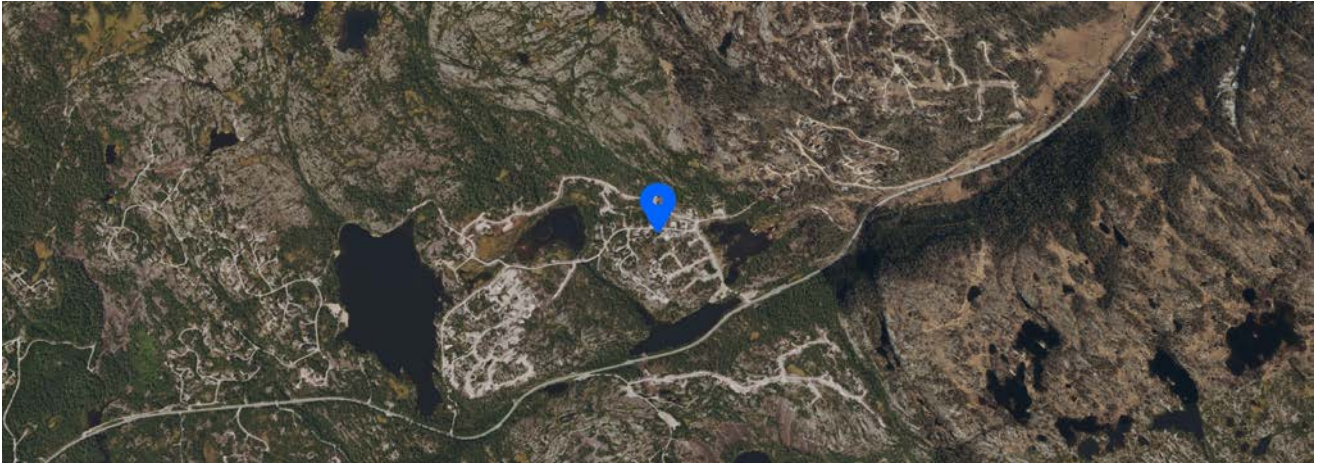
Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	12 min	🚗 12.2 km
Spar Treungen Post i butikk	13 min	🚗 12.4 km

Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Drangedal	29 min	🚗
---	--------------------	--------	---





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN

 NISSEDAL kommune

 # gnr. 38, bnr. 583

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 05.12.2024

Oppdragsnr.: 20917-1332

Referansenummer: VS7158

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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 fuktøk.

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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Gautefallheia Utvikling AS for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Felehovet nord 88 i Nissedal kommune.

Det er overskyet og regn på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Boligen har normal standard og er nyoppført.

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, ytterdør, terrasse, radon, innvendige dører, overflater baderom, baderomsinnredning, el-anlegg, vannrør og drenering.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på stripefundamenter med piler i betong.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av shingel.

Vinduer i tre med 2-lags glass og aluminiumsbeslag.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflater av mdf trepanel.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av mdf trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badetom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skorg med glatte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Avsatt plass til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Det er registrert Coax varmeelement installert, denne varmer varmtvann kun ved bruk uten tank.

Boligen har installert varmepumpe.

Sikringsskap med automatsikringer, og

fjernavleser i skap på yttervegg.

Det er registrert brannslukningsapparat og

røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, beplantning og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

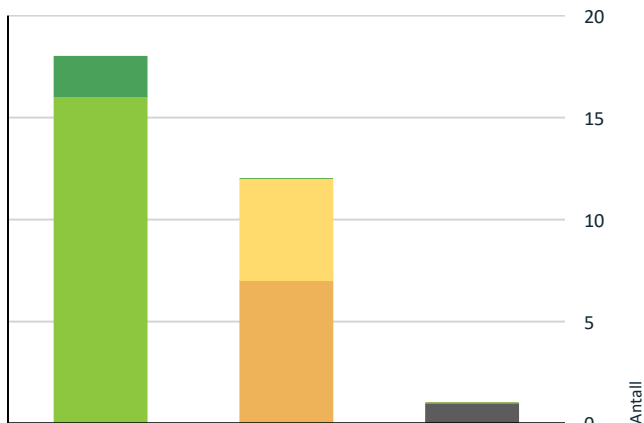
Fritidsbolig

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

Soverom 3 er fjernet for større stue i forhold til på tegning. Markert som bod på tegning er innredet som soverom på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

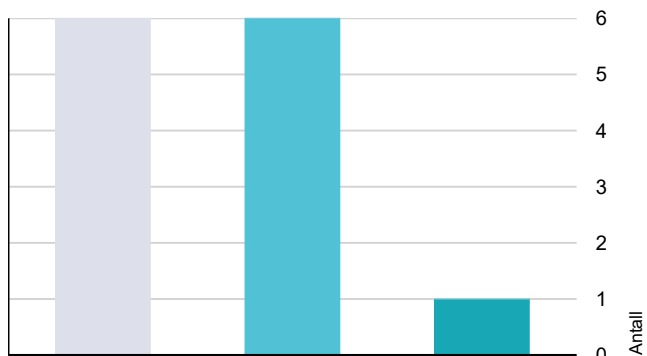
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 38 Bnr: 583 med adresse Felehovet nord 88 i Nissedakommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

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

Vedlikehold
Enheten er ubebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp slipper stedvis vann rett mot fundamentet.

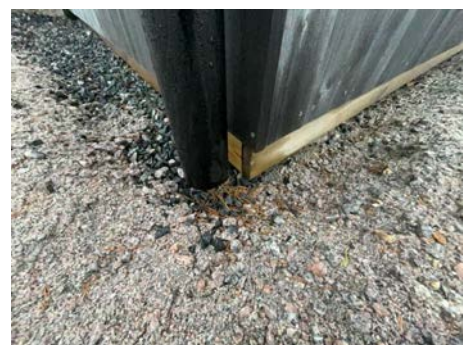
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning er montert uten dryppkant og det har oppstått et oppsug på trebord, dette ser nok mer voldsomt ut en det er da bordkledning ikke har en overflatebehandling.

Det er stedvis registrert lufting, men lufting er stedvis skjult av kantbord mot stubbegulv.

Det er registrert teip og ufagmessige utførelser rundt drager på terrassesiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Andre tiltak:

Bordkledning må overvåkes over tid, redusert lufting og liten avstand til terreng vil redusere levetiden på bordkledning og konstruksjonsdeler. Veggkonstruksjon må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

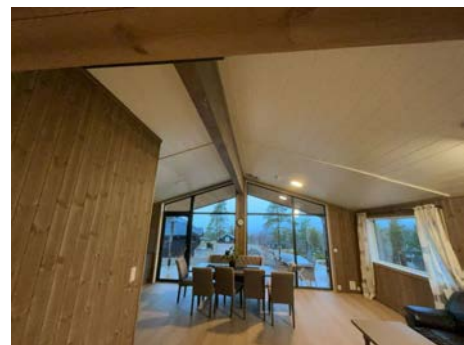
Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utført ytterligere undersøkelser eller innhent dokumentasjon om det ønskes på gjenbygd takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt og aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe merker og skader på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette hindrer ikke bruken av boligen, men slike merker og skader er ikke fagmessig ved overtagelse av nyoppført bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Merker i karm.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert konstruksjonsdeler for nærme terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert en papp mot langsiden, som beskytter konstruksjonsdeler mot terreng, men det er noe endevved som er for nærme terreng og stedvis vil konstruksjonsdeler ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av mdf trepanel.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.
Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Det er gjort klart for montering av isolert stålpipe i takkonstruksjon.
Ildsted eller pipe ikke montert på befaringsdagen.



Det er gjort klart for montering av isolert stålpipe i takkonstruksjon.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert litt skader og merker i innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette hindrer ikke bruken av boligen, men slike merker og skader er ikke fagmessig ved overtagelse av nyoppført bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av mdf trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av mdf trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mye silikon i skjøter og i overgang våtromsplater og skinne på vegg.

Dette har ført til litt merker, søl og ufagmessig utført overflater på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette hindrer ikke bruken av boligen, men slike merker og skader er ikke fagmessig ved overtagelse av nyoppført bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vegger og himling.



Utsnitt vegger og himling.



Utsnitt vegger og himling.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Det er registrert fall mot sluk og oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe merker og riper i våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette hindrer ikke bruken av boligen, men slike merker og skader er ikke fagmessig ved overtagelse av nyoppført bolig.

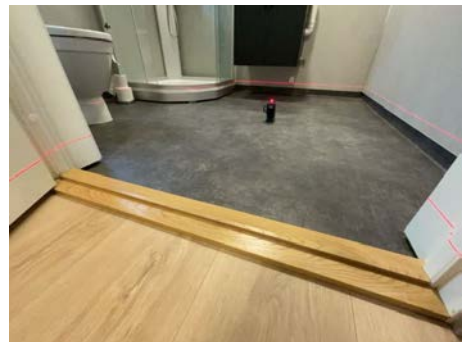
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speil over vask henger løst over et rørskap som ikke henger jevnt med våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Speil skjuler fortsatt rørskap, men dette må festes bedre. Stoppekran og vannmåler er tilgjengelig på befaringsdagen, men anbefaler å montere speil over rørskap så hele skapet er tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett.



Dusjkabinett.



Vask med baderomsinnredning.



Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og spalte under dør.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da baderommet er nyoppført. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.
Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til kjøleskap.



Utsnitt kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran registrert bak speil på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rør-i-rør som ikke er ført helt til rørskap på kjøkkenet, det er dratt fra vask til bak kjøleskap.
Eventuelt lekkasjevann fra dette varerøret ledes ikke mot skap.

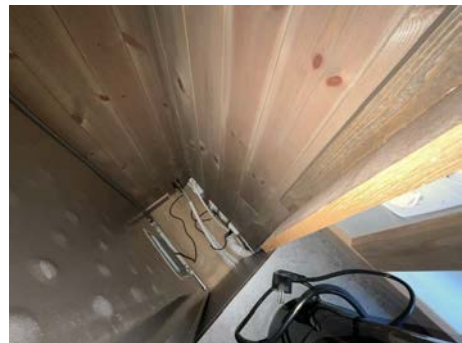
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å stenge vannet når ikke boligen er i bruk, da ikke alt eventuelt lekkasjevann ledes mot rørskap.

Som beskrevet under badetromsinnredning burde det monteres av badetromsspeil som skjuler rørskap endres, og hele skapet burde være åpent for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



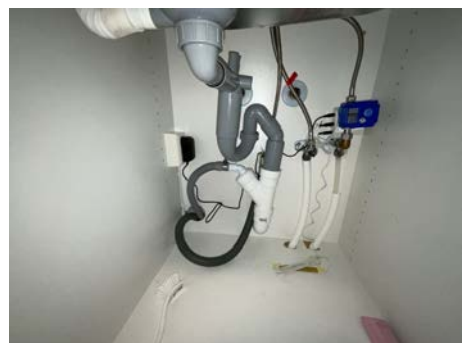
Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Utsnitt avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er registrert vindusventilatorer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er registrert Coax varmeelement installert, denne varmer varmtvann kun ved bruk uten tank.



Coax. Varmtvann uten tank.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, og fjernavleser i skap på yttervegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Kan ikke dokumentasjon innhentes, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Det er registrert løse brytere, deksel og åpne bokser på befaringsdagen, dette må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt el-anlegg.



Utsnitt el-anlegg.



Utsnitt el-anlegg.



Utsnitt el-anlegg.

Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det ble ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.
Stedvis drensør fra nedløp.

Som notert under nedløp, anbefales det å montere drensør fra nedløp det mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drensør er noe korte, og har lagd vannføringer i opparbeidet del av tomten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å gjøre drensør lenger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på stripefundamenter og pilarer i betong støpt i stål.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsiging.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart.
Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på
befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	78			78	20
SUM	78				20
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang , Kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom 3 er fjernet for større stue i forhold til på tegning.

Markert som bod på tegning er innredet som soverom på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	38	583		0	880.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Felehovet nord 88

Hjemmelshaver

Gautefallheia Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt i Nissedal kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Felehovet Nord.

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det overskyet og regn.

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Kommunedelplan Gautefallheia 2013-2023.

Konsesjonsplikt

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp en fritidsbolig over 1 plan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VS7158>

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

Egenerklæring

Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN

06 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Felehovet nord 88

Postadresse

Felehovet nord 88

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Tveit, Sverre



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Selger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: Tveit, Sverre Date: 2024-12-06

Identification:
 Tveit, Sverre



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

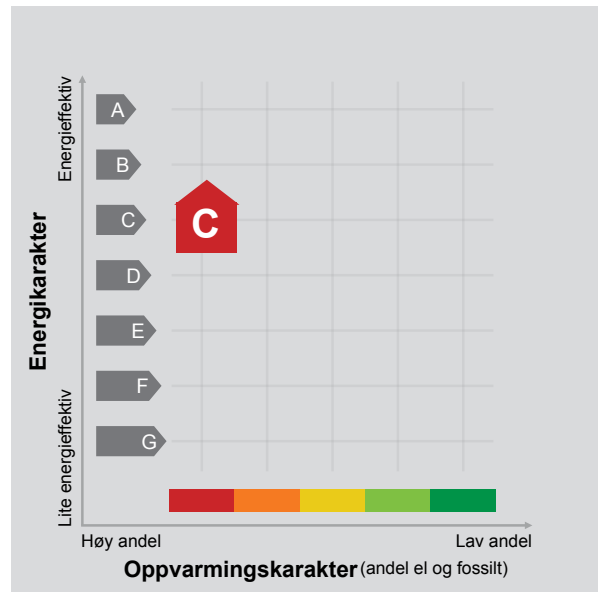
Tveit, Sverre

06/12-2024
11:05:55

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Felehovet nord 88
Postnummer	3855
Sted	TREUNGEN
Kommunenavn	Nissedal
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	583
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300949724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-57461
Dato	05.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/583
Adresse: Felehovet nord 88
Utskriftsdato: 03.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024



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)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggjende
-  Skiløypetrasé
-  Nærmiljøanlegg
-  Angitte byggje- og anleggsformål kombinert


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fritl

-  Friluftformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp.

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør

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 avkjørslr 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 tilfredsstillende kravene til universell utforming.

1.4. Skiløype

Ingen bestemmelser

1.5. Nærmiljøanlegg

- a) Innenfor områdene er det tillatt med opparbeidelse og tiltak som gagnar 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**, eksklusiv parkering:
 - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusiv 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 tomta.

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 dekkes med jord og om nødvendig tilførst 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 tilfredsstillende 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.

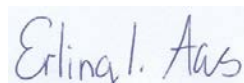
8.3 Midlertidig kjøreveg

- 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

Jordskifte kandidat, 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**



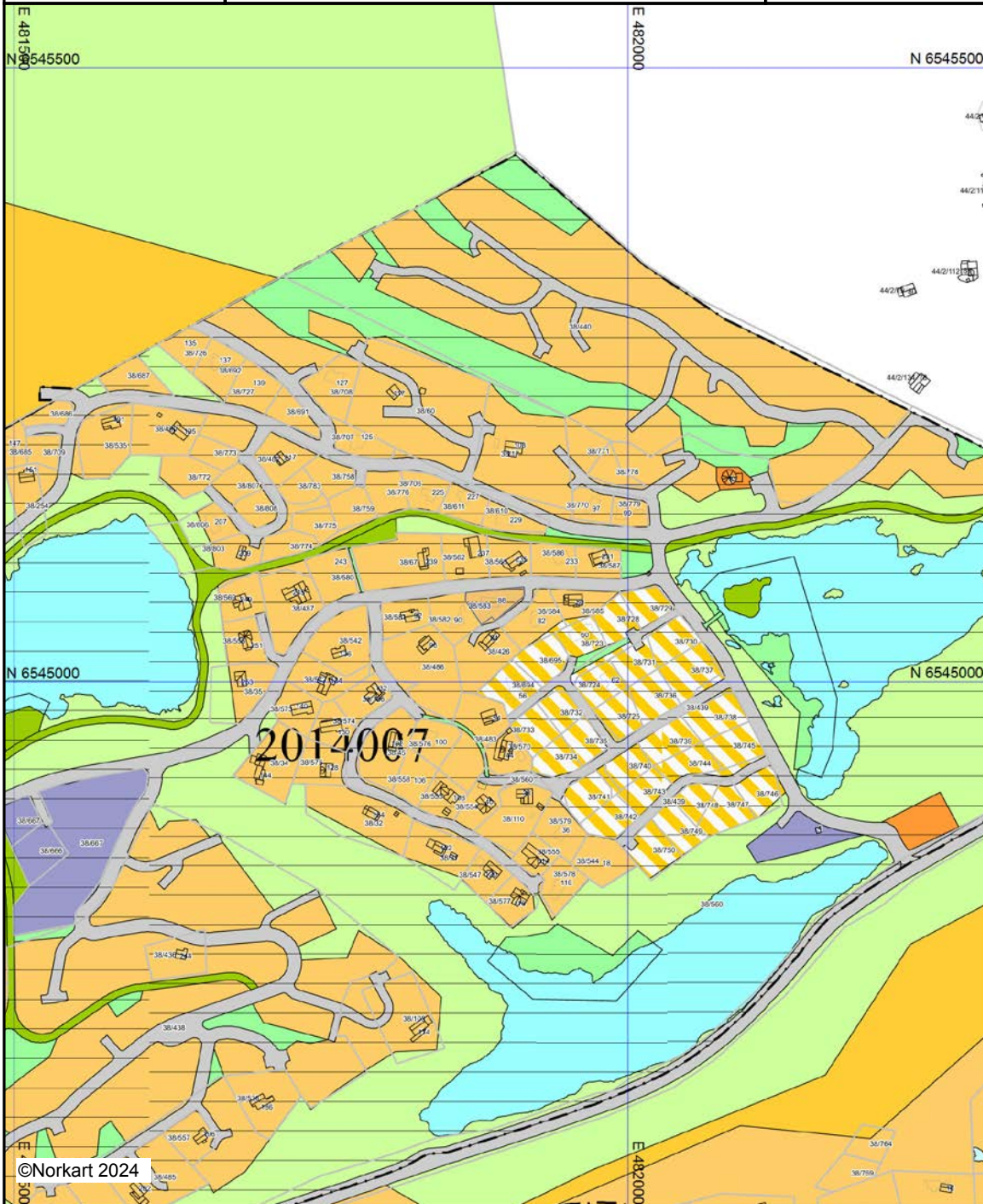
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/583
Adresse: Felehovet nord 88
Utskriftsdato: 03.12.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32









©Norkart 2024


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)

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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  Landbruks-, natur- og friluftsf



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Bevaring natu
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal for

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor



PH PAPIRARBEID, PETER HOLSKAR
Solås 13
3855 TREUNGEN

Delegert sak nr. 61/24

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2021/2020-6	Birger Heimdal, tlf.: 35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	35/583	19.03.2024

N - 38/583 - Felehovet nord 88 - Søknad om ferdigattest - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eigedom/adresse
38	583			Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN, Nissedal kommune
Tiltakshavar			Adresse	Poststad
ERLING TVEIT			Bjønntjønn 1	3855 TREUNGEN
Ansvarleg søker			Adresse	Poststad
PH PAPIRARBEID, PETER HOLSKAR			Solås 13	3855 TREUNGEN
Type søknad				Søknaden mottatt
Søknad om ferdigattest				15.3.2024

Delegert vedtak

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) § 8-1, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 38 bnr. 583 Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. SAK § 2-1).

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

Fakta

Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 501/21. Med endring av ansvar etter det.

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

Saman med søknaden om ferdigattest skal det leverast inn oppdatert gjennomføringsplan. Den skal vise om alt arbeid er fullført og avslutta. Det skal òg gå fram om det ligg føre tilfredsstillande samsvarserklæringar frå dei ulike ansvarshavande i byggesaka. Samsvarserklæring er ei skriftteleg



Nissedal kommune – Kviteseid kommune Interkommunalt plankontor



stadfesting på at eigenkontroll har funne stad og at alt arbeid er gjennomført i tråd med krav og løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Samsvarserklæringar må kome frå alle ansvarshavande før det kan skrivast ut ferdigattest.

Vurderingar

Søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen er gjennomgått. Dokumentasjonen viser at vilkåra for ferdigattest jf. pbl § 21-10 er oppfylte.

Generelle føresegner

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

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

Mona Stenberg Straume
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesakshandsamar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Vedlegg
Ferdigattest

Kopi til:

ERLING TVEIT
Gunn Elisabeth Strand

Bjønntjønn 1
Treungvegen 398

3855 TREUNGEN
3855 TREUNGEN



Ferdigattest

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


Eigedomsopplysningar

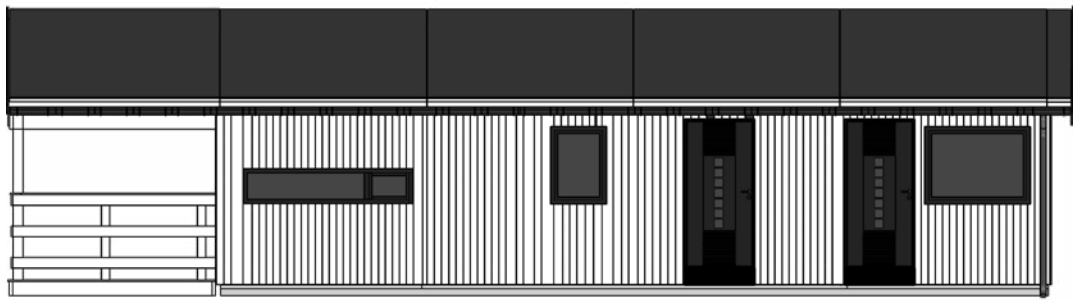
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
38	583			Nissedal kommune
Eigedom/adresse Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar

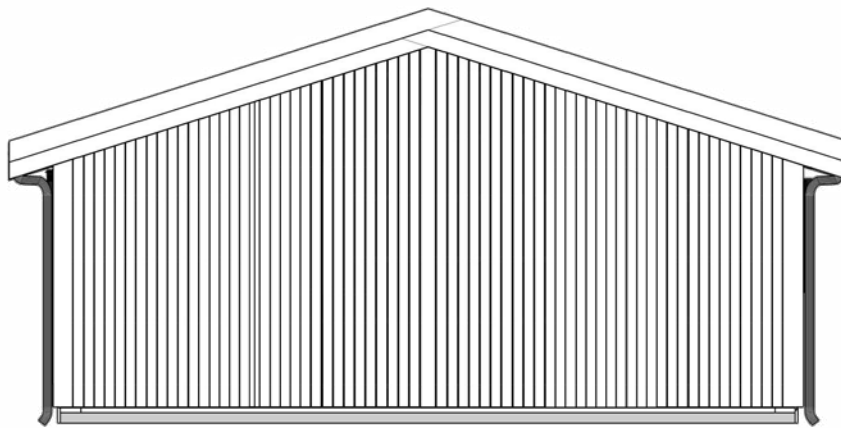
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar ERLING TVEIT		Adresse Bjønntjønn 1	Poststad 3855 TREUNGEN
Ansvarleg søkar PH PAPIRARBEID, PETER HOLSKAR		Adresse Solås 13	Poststad 3855 TREUNGEN
Byggeløyve gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtaks dato 4.10.2021	Utvalssaksnr. 501/21
Ferdigattest gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtaks dato 19.03.2024	Utvalssaksnr. 61/24

Underskrift:

Stad TREUNGEN	Dato 19.03.2024	Vår ref. 2021/2020-6
Stempel/underskrift		
Birger Heimdal Byggesakshandsamar		 NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET

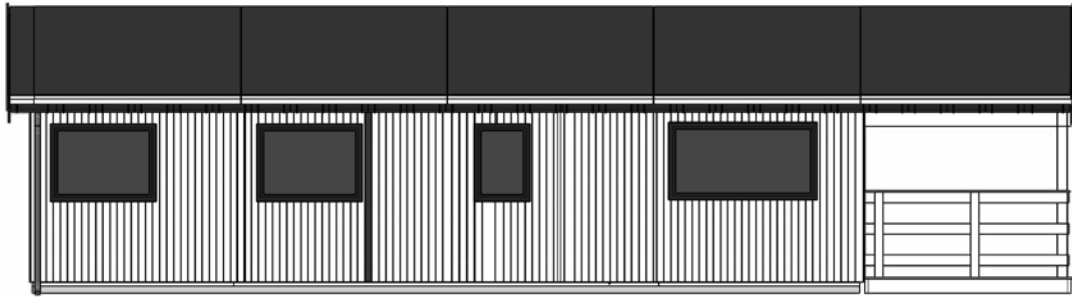


Vedlegg E1
Fasade sør 1:50 A3
Felehovet nord 88
08.09.2021



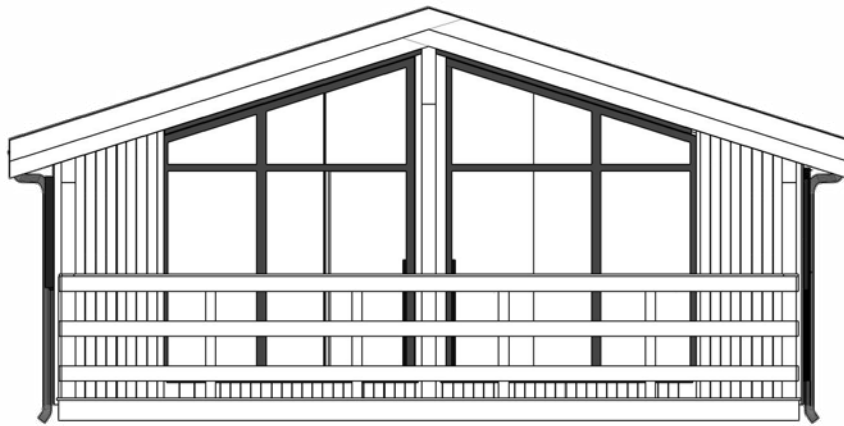
Vedlegg E2
Fasade aust 1:50 A4

Felehovet nord 88
08.09.2021



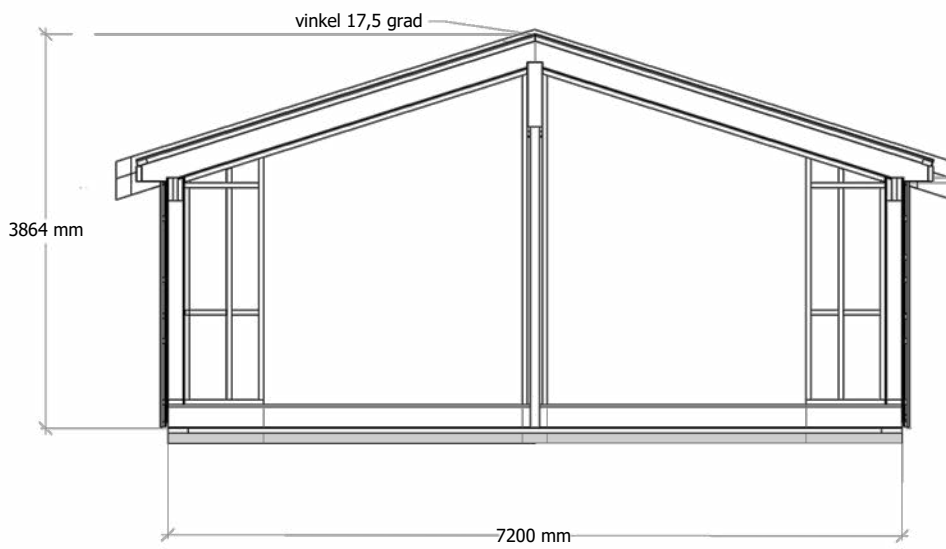
Vedlegg E3
Fasade nord 1:50 A3

Felehovet nord 88
08.09.2021



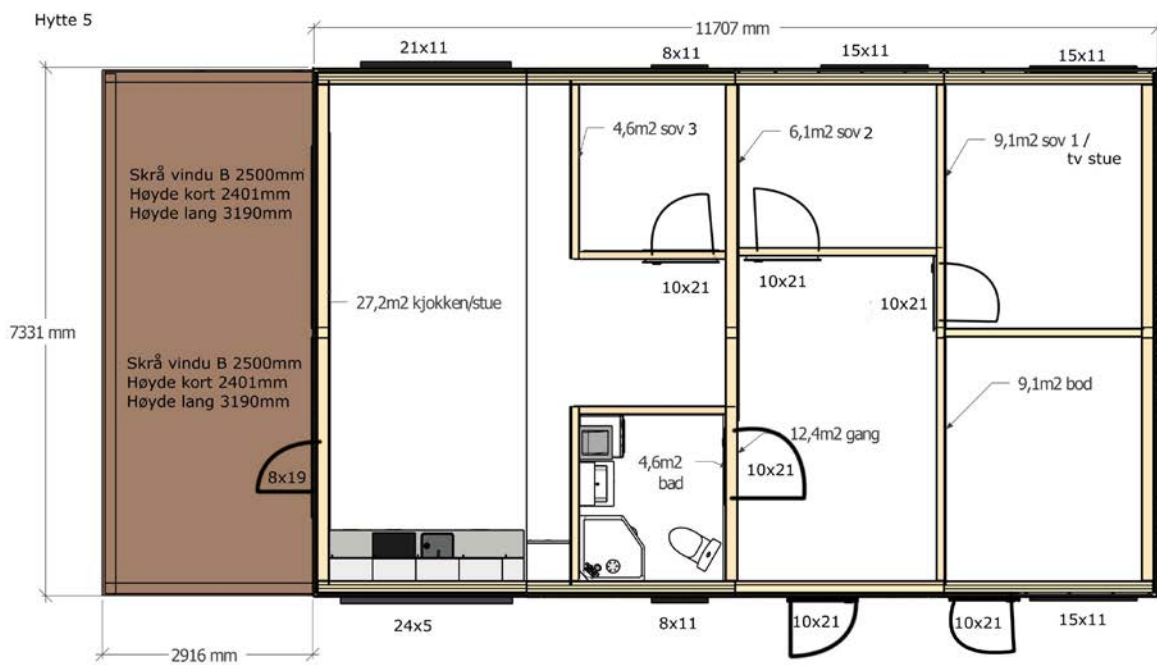
Vedlegg E4
Fasade vest 1:50 A4

Feleholet nord 88
08.09.2021



Vedlegg E5
Snitteikning 1:50 A4

Felehovet nord 88
08.09.2021

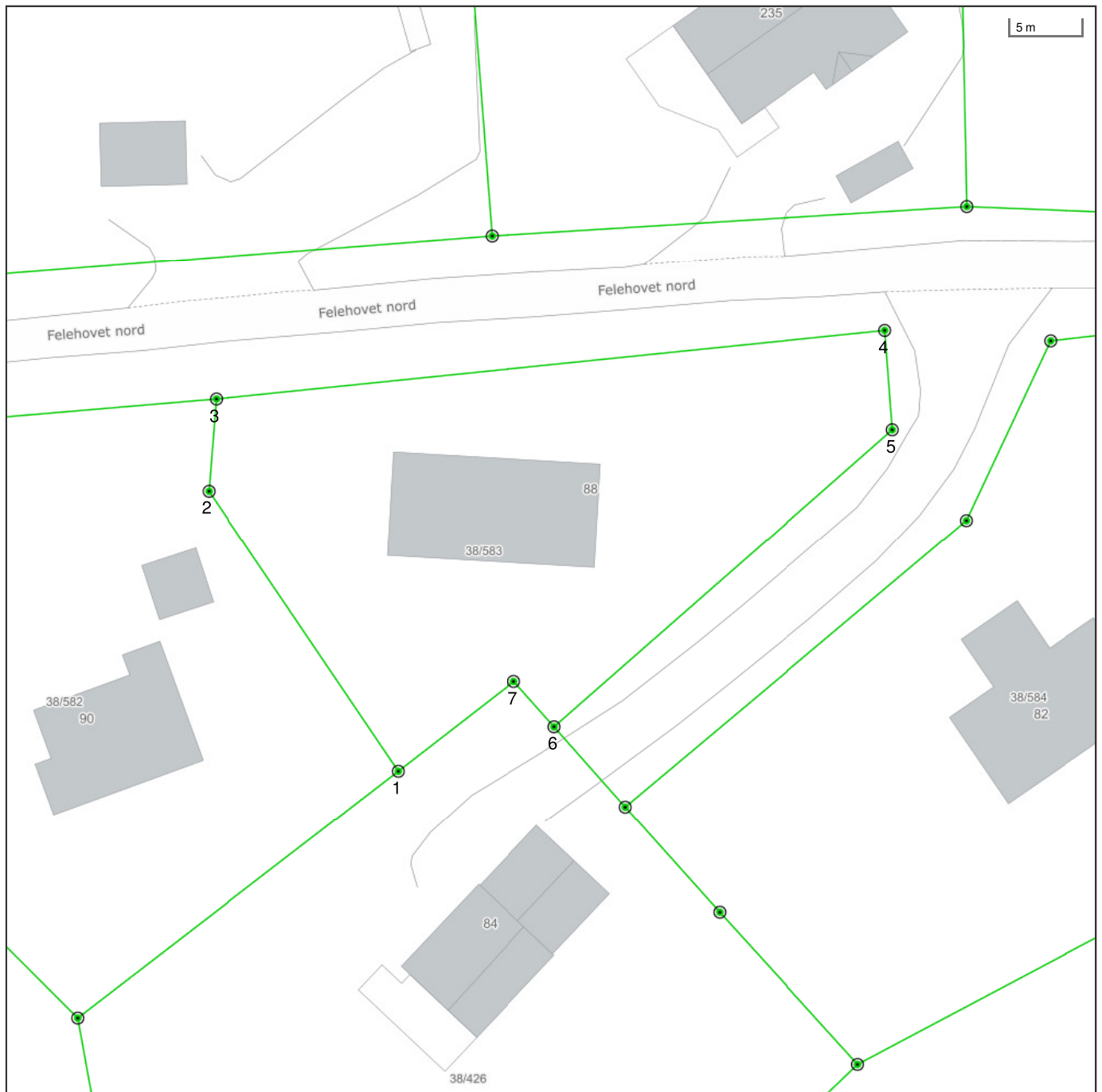


Vedlegg E6
Planteikning 1:50 A3

Felehovet nord 88
08.09.2021



Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/583//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fikтив	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

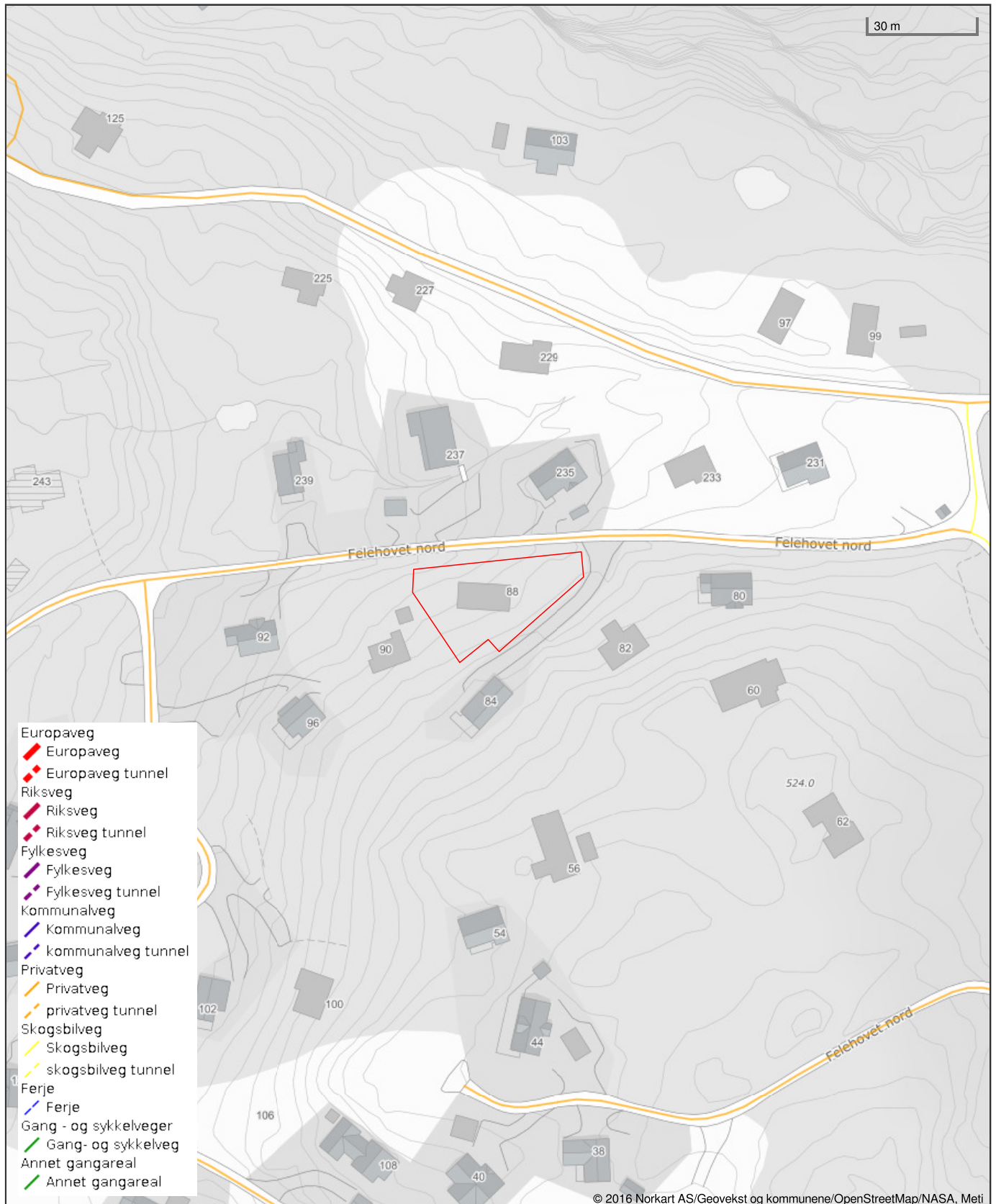
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	880,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545062,2	Øst 481885,99

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6545046,67	481880,85	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,31	
2	6545066,44	481867,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,81	
3	6545072,92	481868,14	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
4	6545077,51	481915,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,39	
5	6545070,53	481915,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
6	6545049,74	481891,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,71	
7	6545052,94	481889,03	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,27	



Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/583//



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

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Felehovet nord 88, 3855 TREUNGEN

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GURO HANA | Eiendomsmegler | **942 54 652**

Guro.Hana@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00