

An aerial photograph of a scenic landscape. In the foreground, a large, dark wooden cabin with a grey roof and a chimney is situated on a rocky, grassy slope. The cabin has several windows and a small deck. In the middle ground, a large, calm lake reflects the sky, surrounded by a dense forest of evergreen trees. In the background, rolling hills and mountains are visible under a clear blue sky. The overall scene is peaceful and natural.

aktiv.

Felehovet nord 84, 3855 TREUNGEN

**Koselig hytte på ett plan, kort vei
til alpinbakken og gode solforhold
på stor platting | 3 soverom |
Tilbygg fra 2016.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Selger: Randi Skogstad
Olav Ellingsen Olsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 1341 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 426
Oppdragsnr.: 1317250095

Koselig hytte på ett plan, kort vei til alpinbakken og gode solforhold på stor plattung | 3 soverom

Minner om påmelding til visning - Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Felehovet Nord 84- En fritidseiendom mellom Treungen og 2 minutter unna Gautefall skisenter.

Store deler av hytta ble bygd i 2016 (tilbygg) med nytt bad og badstu, to soverom og mellomgang.

Fritidseiendommen går over ett plan, og inneholder 3 soverom, stor kombinert stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet, innlagt vann og avløp, samt en solrik plattung.

Her får du en perfekt hytte for vakre vinterdager og lange sommersnetter, med gode solforhold, kort vei til bakkene, og muligheter året rundt.

Dette er hytta for deg som ønsker ski, fart og spenning om vinteren, og toppturer og sjø/tjønn liv om sommeren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Nabolagsprofil	77
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Tre soverom, bad, kombinert stue og kjøkken, bod, gang og entré.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm Sørvestvendt terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entréen har en målt takhøyde på 1,95 m, hvilket er under kravet på 2m for godkjent oppholdsrom etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende forskriftskrav til varig opphold. Bruken som oppholdsrom vurderes å være i strid med regelverket. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må det søkes bruksendring og eventuelt gjennomføres tiltak for å oppfylle krav til takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1341 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 341 kvm.

Det gjøres oppmerksom på at det nylig er fraskilt en tomt fra dette gårds og bruksnummeret sør for eiendommen. Om noen dokumenter skulle vist tidligere oppmåling på ca. 1 900 kvm er dette tidligere tomtestørrelse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Felehovet nord 84 - En fritidsbolig med nærhet til både alpínsenter og vakker norsk natur.

Idyllisk beliggenhet i vakker norsk natur og landskap mellom Treungen og Gautefall. Hyttefeltet ligger omkranset av 4 tjønn, Rosstjønn, Lisle Rosstjønn, samt Øvre- og Nedre Feletjønn. En kort tur unna ligger også idylliske Mjåvatn. Gautefall skisenter ligger kun ca. 3,3 kilometer unna med bil, nordøst for eiendommen. Dette er en av Telemarks mest populære vinterdestinasjoner og byr på varierte alpinbakker, egen snowboardpark samt milevis med preparerte langrennsløyper i flott høyfjellsterreng.

Gautefall Skisenter byr på 9 nedfarter, 1 Express 6-seter stolheis, 1 skitrekk og 2 rullebånd. Deler av bakkene er spesielt lagt opp for barna med rullebåndene er spesielt tilpasset de yngste alpínkjørerne, slik at også de kan få nyte barnebakkene. Toppmoderne snøproduksjonsanlegg og gir gode forhold gjennom hele sesongen. De siste årene har skisenteret satset spesielt på å bli en familievennlig destinasjon.

Mot vest ligger Treungen, et hyggelig tettsted kjent for sitt aktive kulturliv og den årlige Treungenfestivalen, som tiltrekker seg besøkende fra hele regionen. Her finner du også Telemarks nest største innsjø. Nisser er kjent for sitt klare vann, langstrakte sandstrender og flotte padlemuligheter. Innsjøen egner seg perfekt for båt, SUP og kajakk. Fisket er også godt – med muligheter for både ørret og abbor. Med kort vei fra eiendommen til vannkanten ligger alt til rette for mange gode sommerminner. Her er det strand & bademuligheter.

(Det er krav om fiskekort, for mer informasjon se: <https://www.visittelemark.no/ting-a-gjore/fiske-i-nissedal-p530323>)

I nærområdet finner man også Jettegrytene, et spektakulært og naturlig «badeland» med glattslipte fjellformasjoner formet av vann gjennom tusenvis av år. Området byr på fosser, kulper, naturlige sklier og bassenger, og er en flott naturopplevelse for både store og små.

Til Drangedal sentrum er det ca. 29 kilometer, hvor man har tilgang til dagligvareforretninger, vinmonopol og øvrige servicetilbud. Området har gode adkomstforhold, med Gautefallheia i overkant av én times kjøring fra Grenland og Langesund, og rundt to timer fra Kristiansand. Dette gjør hytta lett tilgjengelig både for

helgeturer og lengre opphold, samtidig som man kan nyte ro, natur og ekte fjellfølelse.

Se også nabolagsprofilen som følger salgsoppgaven for informasjon om fasiliteter og avstander.

Velkommen til visning – og til et nytt kapittel til fjells.

Adkomst

Eiendommen vil være merket med en "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Avstander:

- Kragerø: ca. 1 t 11 min (71,2 km)
- Skien: ca. 1 t 21 min (83,5 km)
- Kongsberg: ca. 2 t 27 min (143 km)
- Larvik: ca. 1 t 46 min (108 km)
- Tønsberg: ca. 2 t 13 min (145 km)
- Kristiansand: ca. 2 t 7 min (138 km)
- Oslo: ca. 3 t 16 min (237 km)
- Stavanger: ca. 4 t 50 min (315 km)

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av hytta hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann sin overordnet vurdering av fritidsboligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble imidlertid avdekket et par punkter som må påregnes utbedringer, og disse er nærmere beskrevet i rapporten. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygget er i henhold til rapporten oppført på støpte søyler med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp/shingel. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2010 og 2015. Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår. Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2022. Én dør til soverom er montert opp-ned. I tillegg er en profilert trefyllingsdør med

3-speil noe trang og bør justeres.

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3(TG2|3) og andre merknader fra rapporten. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- Merknad: Ujevn understøtte, manglende dampsperre, ubeskyttet isolasjon, forhøyet fukt (20,9 vekt%).

Terrengforhold

- Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur.

Yttervegger

- Merknad: Skade på kledning rundt vindu, manglende lufting i underkant.

Vinduer og ytterdører

- Merknad: Omramming rundt vinduer er feilutført, åpning mellom vindu og karm, generell slitasje på omramming rundt vinduer.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Merknad: Mangelfull lufting og utilstrekkelig helling på taket.

Kjøkken

- Merknad: Manglende aquastop, løsnet folie på skapdører.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Merknad: Dårlig isolerte avløpsrør under åpent terreng.

Varmtvannsbereder

- Merknad: Bereder uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten:

Balkonger, verandaer og lignende

- Merknad: Manglende rekkverk ved høyde over 0,5 m.

Bad

- Merknad: Motfall/oppkant på gulv, lekkasjevann fra servant mangler tilgjengelig sluk.

- Merknad: Ukjent alder på membran, manglende tettesjikt under servant, sluk uten synlig mansjett.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert at brannsikker plate foran vedovnen er for liten i forhold til gjeldende krav. Videre står ovnen for nært veggen, men det er ikke fremlagt datablad som dokumenterer eksakte krav til avstand. Manglende dokumentasjon og avvik kan medføre økt brannrisiko og redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å fremskaffe datablad fra produsent for å fastslå riktige avstandskrav og tilpasse brannsikringstiltak deretter.

Vinduene på to av soverommene har en høyde på 1,14m fra lysåpning til gulv, noe som overstiger krav til rømningsvei. Dette innebærer at rommene ikke oppfyller forskriftskrav til sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmulighet utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rømningsvei, eksempelvis ved å senke vinduene eller etablere alternative løsninger i samsvar med gjeldende regelverk.

Entréen har en målt takhøyde på 1,95 m, hvilket er under kravet på 2m for godkjent oppholdsrom etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende forskriftskrav til varig opphold. Bruken som oppholdsrom vurderes å være i strid med regelverket. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må det søkes bruksendring og eventuelt gjennomføres tiltak for å oppfylle krav til takhøyde.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 08.09.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å Presentere Felehovet Nord 84- En fritidseiendom mellom Treungen og Gautefall i naturskjønne omgivelser.

Fritidsboligen går over 1. etasje og har følgende romfordeling: Tre soverom, bad, kombinert stue og kjøkken, bod, gang og entré. Det er i tillegg en utvendig bod på ca. 7 kvm.

Store deler av hytta ble bygd i 2016 (tilbygg) med nytt bad og badstu, to soverom og mellomgang.

Innvendig er fritidseiendommen freshet opp i nyere tider, med nye og moderne farger, delvis slette overflater, behandlet panel på vegg, og malt tak og vegg i flere rom.

Bad:

Badet ligger i enden av gangen med videre dør til badstue. Eier har i nyere tider pusset opp badet med nye våtromsplater på to vegger på badet, erstattet ett tidligere dusjkabinett med dusjinisje, og gitt taket ett nytt malingsstrøk. Alt i alt har badet har flislagt gulv, med en kombinasjon av panel og våtromsplater på veggene, i tillegg til malt panel i himlingen. Baderomsinnredningen består av servant i innredning ved to skuffer med hvite slette overflater. Over er plassert speilskap med integrert belysning. Det er ett gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, samt ett dusjhjørne med glassdører. Takstmann kommenterer at grunnet oppkant til dusj, er ikke servanten lekkesjesikret til sluk. Eller fremstår overflater på gulv og vegger i normalt god stand.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier

Stue/kjøkken:

I kjøkkendelen er det benkeplate på to sider av rommet. Kjøkkeninnredningen består av underskap med profilerte fronter .Oppvaskkum er av stål, og det er induksjonstopp med mekanisk avtrekk til kullfilter plassert over på vegg. Det er integrert stekeovn, plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det bemerkes likevel manglende aquastop samt noe løsnet folie på skapdører.

Videre inn i stuen, er det nylig blitt oppgradert fra en eldre peis, til en mer moderne vedovn (2022), samt pipe med medfølgende arbeid på tak. Det er også satt inn en ny terrassedør som gir enkel adkomst ut til terrassen.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 15 kurser iht oversikt.-
- Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen med behov for tiltak.
- Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
- Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.
- Fordelerskap er plassert i bod og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Løsøre og tilbehør:

Følger med: Hvitevarer, vask/tørk maskin, alle senger (bortsett fra barnesengene) nattbord, kommoder, skap, spisebord og stoler.

Møblene i stua følger i utgangspunktet ikke med, men pris på disse kan diskuteres utenom om ønskelig.

TV/Internett/Bredbånd

Eier benytter fiber fra Altibox.

Parkering

Parkering på gruset innkjørsel. EL-billader medfølger.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 27511258

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av vedovn i stue, varmekabler på bad, og panelovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Fra selger: Forbruket første halvår av 2025 lå å ca. 4.000 kwh.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

61 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 470 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 976 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i kvartalsvis betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 5 494,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 237 085 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiere har benyttet internett fra Altibox fiber, der de betaler ca. kr. 649 pr. mnd.

Velforening: Felehovet Nord veglag er obligatorisk, og går til vedlikehold og brøyting. ca. kr. 7 000 pr år. Denne kan variere, ut ifra lagets økonomi og planer.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, TV, alarm, fyring/brensel og innvendig/ utvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 426 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/38/426:

16.07.2014 - Dokumentnr: 598319 - Bestemmelse om bebyggelse og veg
Deleforbud og byggeforbud ut over to boenheter.

Veirett og parkeringsrett reguleres av veiavtale for Felehovet Nord, tinglyst i 02. november 2000 og reguleringsbestemmelser. Gnr 38 bnr 426 har i dag veirett og parkeringsplass i henhold til festekontrakten og veiavtale for Felehovet Nord Veglag. Overnevnte vei- og parkeringsrett opprettholdes inntil reguleringsplan er vedtatt og vei er bygd til tomtegrense og eier av gnr. 38 bnr. 426 har betalt sin del av investeringen. Når reguleringsplan er vedtatt og vei er bygd til tomtegrense, bortfaller rett til parkeringsplass utenom egen eiendom dersom ikke annet er avtalt eller avtales.

For å ha rett til bruk av ny vei har eier av gnr. 38 bnr. 426 plikt til betale sin del av investeringen og sin del av drift- og vedlikeholdskostnadene. Dette administreres av grunneier gjennom utbyggingssselskapog/eller Felehovet Nord veglag.

Begrensningene for utnyttelse av tomta regulert i festekontrakten erstattes av reguleringsbestemmelsene for området. Eier av gnr. 38 bnr. 426 har deleforbud og byggeforbud utover to boenhet. Dersom det er ønskelig med deling av enheten eller bygging av ekstra boenhet må det avtales med nåværende eller framtidig eier av gnr. 38 bnr. 54.

Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og tidligere fester på gnr. 38 bnr. 426 begjærer festekontrakten slettet. Det erklæres at slettelse av festekontrakten ikke berører tredjemanns interesse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (og oppdaterte tegninger) til fritidsbustad og sanitærteknisk installasjon datert 24.05.2017 og 12.02.2026.

Det foreligger stemplede byggetegninger fra kommunen, som kommunen har godkjent nå i etterkant, 12.02.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet både offentlig vann og avløp.

Adkomsten til boligen skjer via privat veg, brøytet og vedlikeholdt av Felehovet Nord veglag. Medlemskap i veglaget er obligatorisk og kommer med en årlig medlemskapsavgift på ca. kr. 7 000,-. Veien fra offentlig vei frem til tomtegrensen eies av en grunneier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område i henhold til Detlajregulering Felehovet Nord, med PlanID 2014007 sist endret 11.02.2021 med reguleringsformål frittliggende fritidsboliger. I Reguleringsplanen har eiendommen betegnelsen H7 og EH42 og tilhører Felt A.

Etter kommuneplanens arealdel datert 25.03.2021 og Kommunedelplan Gautefallheia 2014-2025 datert 28.08.2014 er det avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Se vedlagt kommuneplankart i salgsoppgave.

Det er tillatt å føre opp inntil 1 en hytte med 1 boenhet og 2 sekundærbygg (garasje, bod eller anneks) pr. tomt.

BYA: BYA for fritidsboligen er satt til å være 180 kvm, og videre sekundærbygg til 40 kvm. Totale BYA for alle bygg sammenlagt i henhold til reguleringsplan kan ikke overstige 250 kvm, eksklusive parkering.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 68.780,-)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000,-)

Markedspakke (Kr. 12.900,-)
Oppgjørshonorar (Kr. 6.000,-)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900,-)
Tilrettelegging (Kr. 15.900,-)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500,-)
Sikring (Kr. 545,-)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500,-)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290,-)

Total (Kr. 118 315,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

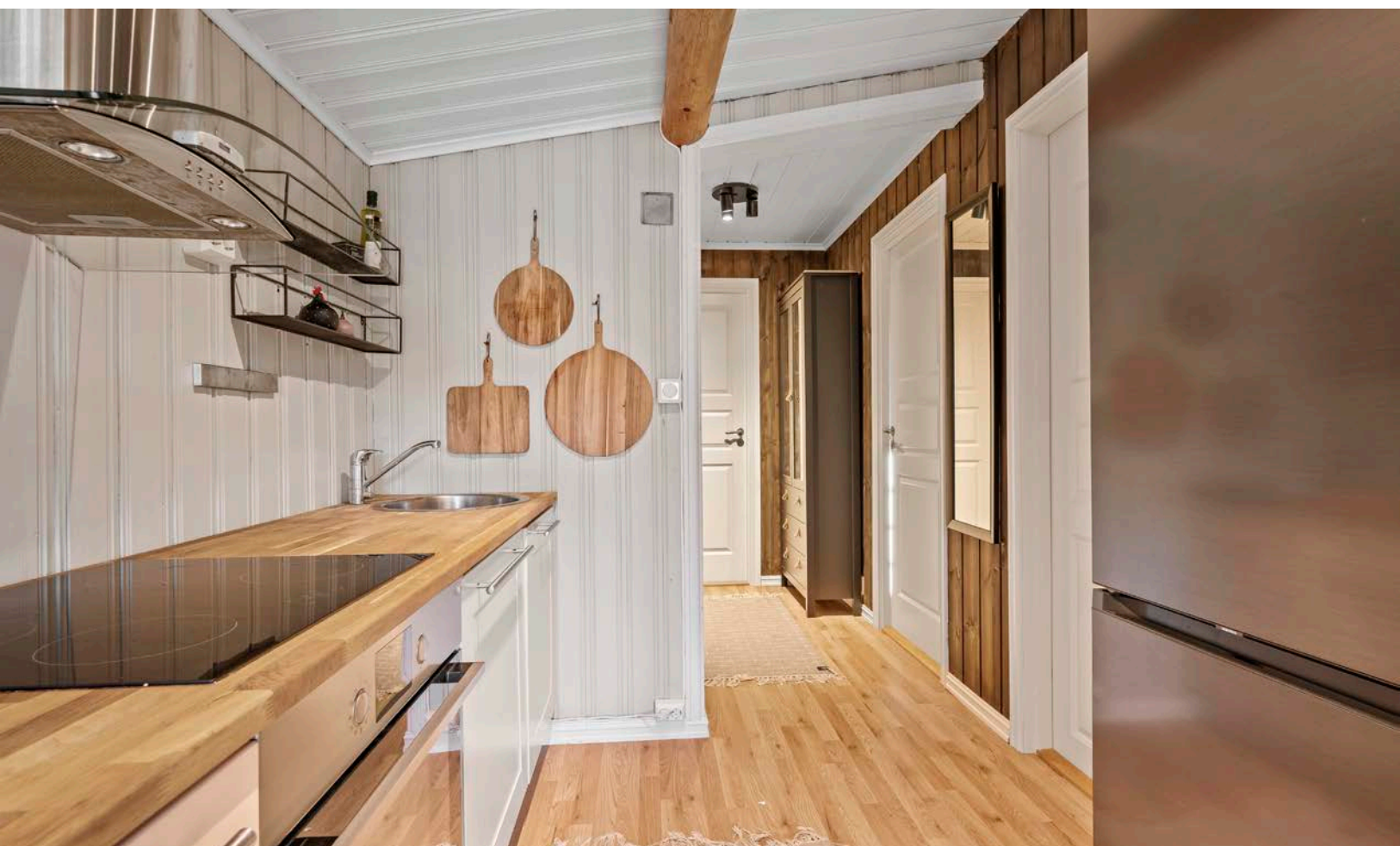
27.04.2026





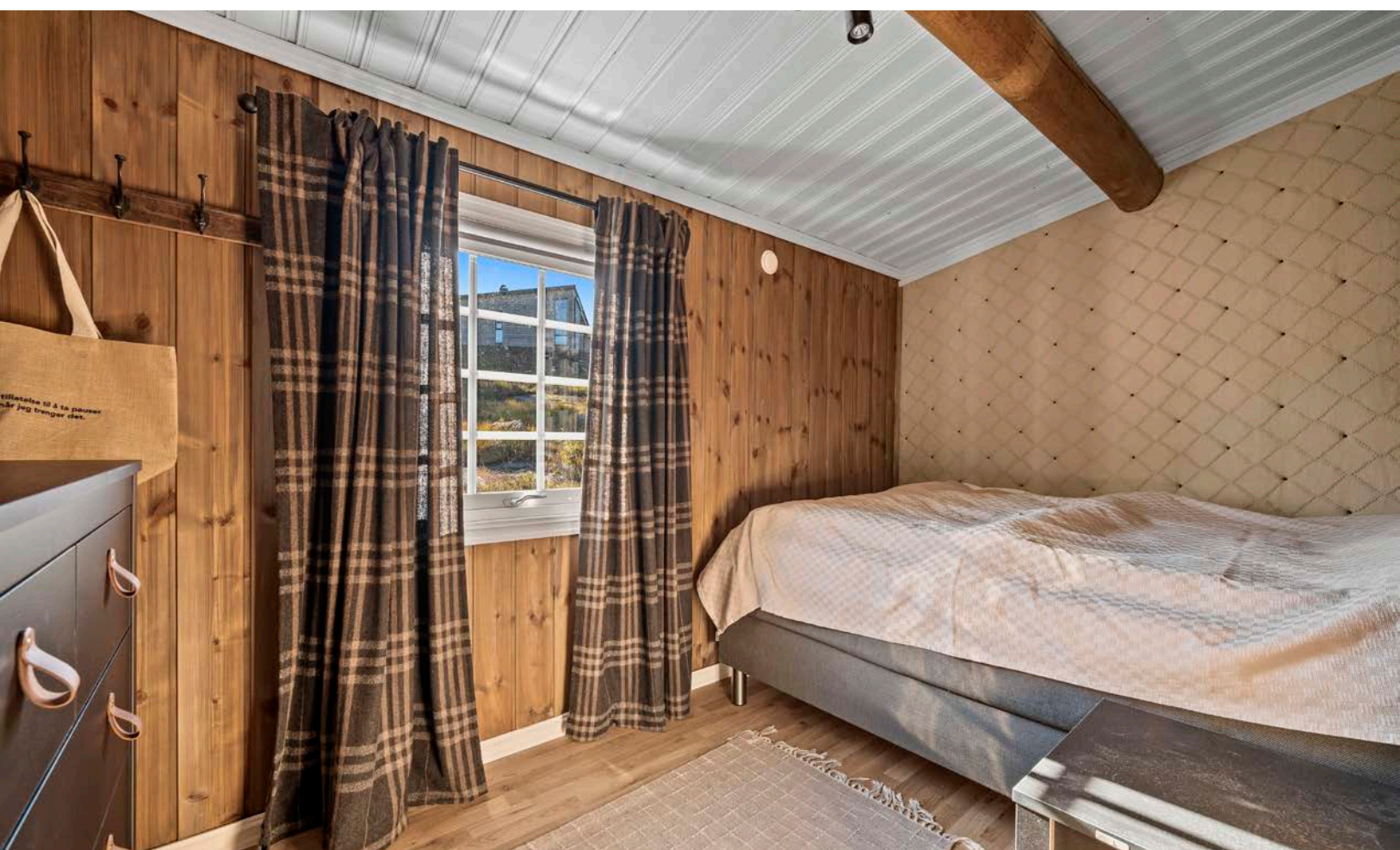
















Plantegning

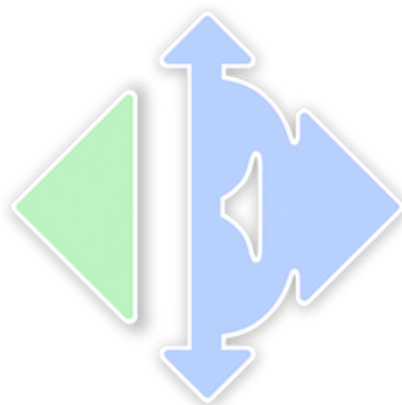


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Fritidsbolig
Felehovet nord 84
3855 Treungen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 28/01/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 426
Hjemmelshaver:	Randi Skogstad og Olav Ellingsen Olsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1341 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1965

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.09.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med naturlige omgivelser. Gruslagt adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte søyler med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp/shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble imidlertid avdekket et par punkter som må påregnes utbedringer, og disse er nærmere beskrevet i rapporten. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.
Panelovn i stue.

ROMHØYDE:

1,95m i entré, 1,85m i bod, 2,01-2,4m i stue/kjøkken, 2,37m på to soverom, 2,34m på bad, 2,02-2,42m på ett soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvittering for brannhemmende sponplater som hjemmelshaver opplyser om er montert bak vedovn. Det ble også fremlagt kvittering for utført montering.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Flis på bad og badstue, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Våtromsplater og panel på bad, behandlet og ubehandlet panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Behandlet og ubehandlet panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert at brannsikrer plate foran vedovnen er for liten i forhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon og avvik kan medføre økt brannrisiko og redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å fremskaffe datablad fra produsent for å fastslå riktige avstandskrav og tilpasse brannsikringstiltak deretter.

Vinduene på to av soverommene har en høyde på 1,14m fra lysåpning til gulv, noe som overstiger krav til rømningsvei. Dette innebærer at rommene ikke oppfyller forskriftskrav til sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmulighet utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rømningsvei, eksempelvis ved å senke vinduene eller etablere alternative løsninger i samsvar med gjeldende regelverk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	70 m ²			53 m ²
Bod		6 m ²		
SUM BYGNING	70 m ²	6 m ²		53 m ²
SUM BRA	76 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, gang, bod, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trapp hull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Entréen har en målt takhøyde på 1,95 m, hvilket er under kravet på 2m for godkjent oppholdsrom etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende forskriftskrav til varig opphold. Bruken som oppholdsrom vurderes å være i strid med regelverket. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må det søkes bruksendring og eventuelt gjennomføres tiltak for å oppfylle krav til takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en bygmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under bygmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

28/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamenteringen er utført med søyler og stubbeloftskonstruksjon. Det ble registrert ujevn og delvis mangelfull understøttelse, samt fravær av dampsperre og ubeskyttet isolasjon på deler av stubbeloftet. Fuktmåling i stubbeloftet viste 21,9 vekt% trefuktighet, noe som indikerer forhøyede verdier. Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning, skader i konstruksjonen og redusert isolasjonseffekt. Det anbefales å etablere bedre understøtte, montere dampsperre og sikre isolasjonen mot fukt og skader.

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra fritidsboligen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt kontrollert på utsatte steder og fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble registrert skade på kledning rundt ett vindu, samt manglende lufting i underkant av kledningen. Manglende lufting kan gi økt fuktbelastning og forkorte levetiden på kledningen. Skadet kledning bør skiftes, og lufting i underkant av kledningen etableres for å sikre riktig uttørking.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2010 og 2015.

Omrammingen rundt vinduene er utført for tett mot beslag og fremstår med noe slitasje, og det er ikke tett mellom vindu og sidekarmer. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader over tid. Ellers ble det ikke avdekket skader som krever tiltak. Det anbefales å utbedre tetting mellom vindu og sidekarmer samt vurdere justering av omramming for å redusere risikoen for skader.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2022.

Innvendige dører består av profilerte lettdører med 3-speil. Én dør til soverom er montert opp-ned. I tillegg er en profilert trefyllingsdør med 3-speil noe trang og bør justeres. Øvrige dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser av betydning. Det bemerkes likevel mangelfull lufting på deler av taket, samt at taket har utilstrekkelig helling. Dette kan gi økt fuktbelastning og medføre stor snølast på vinterstid, noe som igjen kan føre til vesentlige nedbøyninger og skader på konstruksjonen.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 53 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord. Det registreres manglende rekkverk, hvor det er krav til det iht høyde over 0,5m .Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, og rekkverk må etableres i samsvar med gjeldende krav. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom**7.1 Bad**

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater og panel på veggene, malt panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Dusjhjørnet med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 24mm motfall/oppkant over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall over denne lengden. Grunnet oppkant i dusjsone har lekkasjevann fra servant ikke tilgjengelig sluk. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand uten tegn til skader.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran med ukjent alder. Det bemerkes manglende tettesjikt under servant.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt/membran under servant.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk av kullfilter på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand uten mekaniske skader eller vesentlig slitasje. Vanntrykk og avrenning fra kran er normal, og ventilator har godt oppsug. Det bemerkes likevel manglende aquastop samt noe løsnet folie på skapdører. Dette gir økt risiko for lekkasjeskader og redusert levetid på overflater. Det anbefales å montere aquastop og utbedre folieskader.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.

Fordeleskap er plassert i bod og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordeleskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke registrert lukt eller synlige tegn til svekkelser på vann- og avløpsrør. Vann- og avløpsrør har imidlertid en forventet levetid og må påregnes utskiftning over tid. Det bemerkes at avløpsrørene er dårlig isolert og ligger under åpent terreng, noe som øker risikoen for frostskafer. Dette bør utbedres.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende sikring øker risikoen for vannskader ved lekkasje. Det bør etableres godkjent lekkasjesikring.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i veggene.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 15 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon for fritidsboligen som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det ble fremlagt ferdigattest for tilbygget.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og fyllmasse. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Ujevn understøtte, manglende dampspærre, ubeskyttet isolasjon, forhøyet fukt (20,9 vekt%). Konsekvens: Risiko for fuktskader, svekket konstruksjon og redusert isolasjonseffekt. Tiltak: Etablere bedre understøtte, montere dampspærre og beskytte isolasjonen.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Skade på kledning rundt vindu, manglende lufting i underkant. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Tiltak: Skifte skadet kledning, etablere lufting i underkant.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Omramming rundt vinduer er feilutført, åpning mellom vindu og karm, generell slitasje på omramming rundt vinduer. Konsekvens: Risiko for vanninntrenging og fuktskader. Tiltak: Utbedre tetting og justere omramming.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Mangelfull lufting og utilstrekkelig helling på taket. Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning, vesentlige nedbøyninger og skader på konstruksjonen. Tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting og vurdere tiltak for bedre helling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Manglende aquastop, løsnet folie på skapdører. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjeskader, redusert levetid på overflater. Tiltak: Montere aquastop, utbedre folieskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Dårlig isolerte avløpsrør under åpent terreng. Konsekvens: Risiko for frostskafer, utskiftning må påregnes over tid. Tiltak: Forbedre isolasjon og planlegg utskiftning.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Bereder uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Konsekvens: Risiko for vannskader ved lekkasje. Tiltak: Etablere godkjent lekkasjesikring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Manglende rekkverk ved høyde over 0,5 m. Konsekvens: Sikkerhetsrisiko ved bruk. Tiltak: Etablere rekkverk iht. krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Merknad: Motfall/oppkant på gulv, lekkasjevann fra servant mangler tilgjengelig sluk. Konsekvens: Fare for vannansamling og skader ved lekkasje. Tiltak: Etablere korrekt fall og sikre sluk for lekkasjevann.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran, manglende tettesjikt under servant, sluk uten synlig mansjett. Konsekvens: Usikker tetthet, risiko for lekkasje og fuktskader. Tiltak: Etablere tettesjikt under servant, kontrollere/utbedre sluk.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Olav Ellingsen Olsen

Randi Skogstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Felehovet Nord 84

3855 Treungen

4030-38/426/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Faglært i Polen men ikke norske papirer, Nye fliser i dusjnise og montert dusjvegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
forlengelse av sluk i dusjnise

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har dryppet kondensvann fra taket ved pipa én gang. Noen få dråper vann bare

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Hagen Bygg og Betong

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vedovn og ny pipe med tilhørende arbeider

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Hagen Bygg og Betong

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ovn og pipe med tilhørende arbeid

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Halvorsen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp elbillader, bytta komfyrvakt, lagt opp elektrisk i utebod, sjekka spotter som blinket og bytta til bedre pærer på de

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier bygde ut i 2016, tilbygg inneholder bad, badstu, to soverom og gang. Har også utvidet terrassen og bygd utebod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 2017. Terrasse og utebod er ikke med i denne ferdigattest, men kommunen er informert

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Foreligger tilstandsrapport fra sept 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

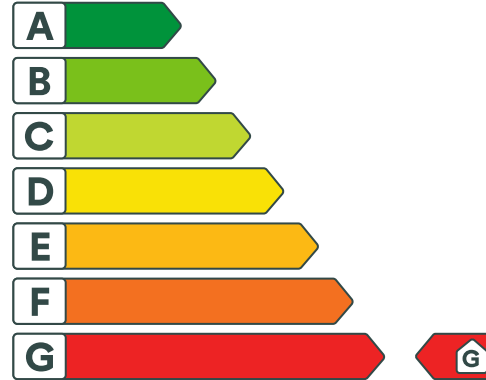
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Felehovet nord 84, 3855 TREUNGEN	
Dato for energimerking 26.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-250341
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 166272629
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 426
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
448,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
493,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 885 kWh



Felehovet nord 84, 3855 TREUNGEN



Detaljering

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



Felehovet nord 84, 3855 TREUNGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>

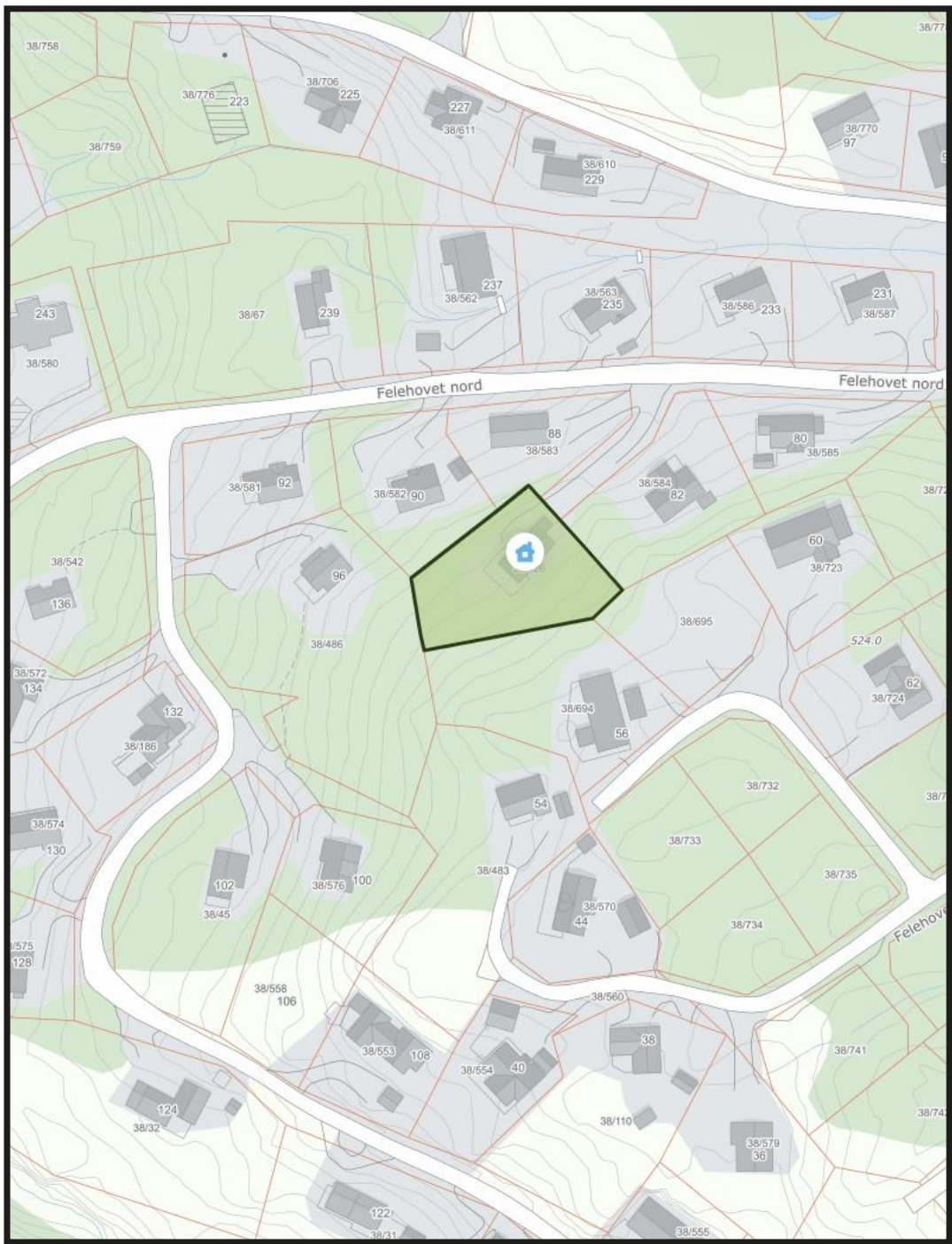


Spørsmål om energiattesten

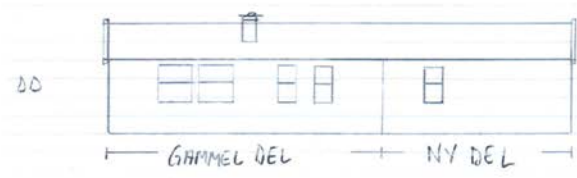
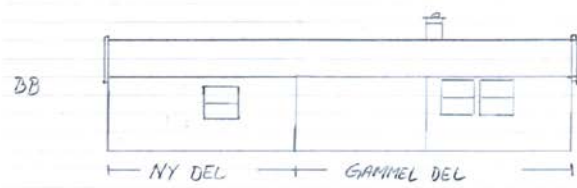
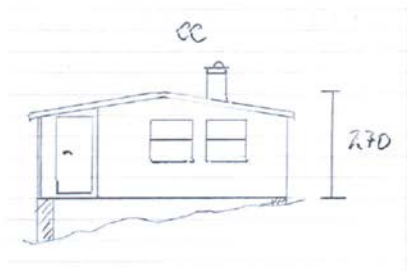
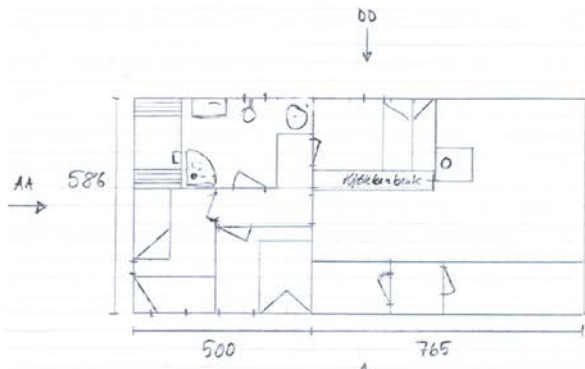
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



Dagens tomtegrenser



PLANKTORET
 NISSEDAL/KVITSEID
 2 5 AUG 2015
Birger Heimdal
 Birger Heimdal - Avd.ing.

Sak: Tilbygg på hytte – 29,3 m ²
Dato: 21.07.2015
Tomt: G nr: 38 B nr: 426 Tomt nr: 42
Eier: Elling Halseide

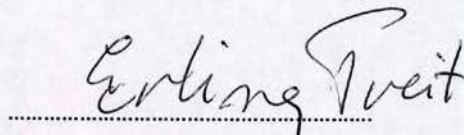
K1-1

ALLONGE TIL SKJØTE PÅ GNR. 38 BNR. 426

1. Veirett og parkeringsrett reguleres av veiavtale for Felehovet Nord, tinglyst i 02. november 2000 og reguleringsbestemmelser.
Gnr 38 bnr 426 har i dag veirett og parkeringsplass i henhold til festekontrakten og veiavtale for Felehovet Nord Veglag. Overnevnte vei- og parkeringsrett opprettholdes inntil reguleringsplan er vedtatt og vei er bygd til tomtegrense og eier av gnr. 38 bnr. 426 har betalt sin del av investeringen. Når reguleringsplan er vedtatt og vei er bygd til tomtegrense, bortfaller rett til parkeringsplass utenom egen eiendom dersom ikke annet er avtalt eller avtales. *Gnr 38 bnr 54 gir veirett til 38. 426*
Erling Tveit
2. For å ha rett til bruk av ny vei har eier av gnr. 38 bnr. 426 plikt til å betale sin del av investeringen og sin del av drift- og vedlikeholdskostnadene. Dette administreres av grunneier gjennom utbyggingselskap og/eller Felehovet Nord veglag.
3. Begrensningene for utnyttelse av tomta regulert i festekontrakten erstattes av reguleringsbestemmelsene for området. Eier av gnr. 38 bnr. 426 har deleforbud og byggeforbud utover to boenhet. Dersom det er ønskelig med deling av enheten eller bygging av ekstra boenhet må det avtales med nåværende eller framtidig eier av gnr. 38 bnr. 54.
4. Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og tidligere fester på gnr. 38 bnr. 426 begjærer festekontrakten slettet. Det erklæres at slettelse av festekontrakten ikke berører tredjemanns interesse.



Elling Rognerud Halseide
For gnr. 38 bnr. 426



Erling Tveit
For gnr. 38 bnr. 54 (Felehovet)

Treungen, 11. oktober 2013

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

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

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

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

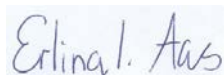
8.3 Midlertidig kjøreveg

- 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

Jordskiftekanndidat, 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



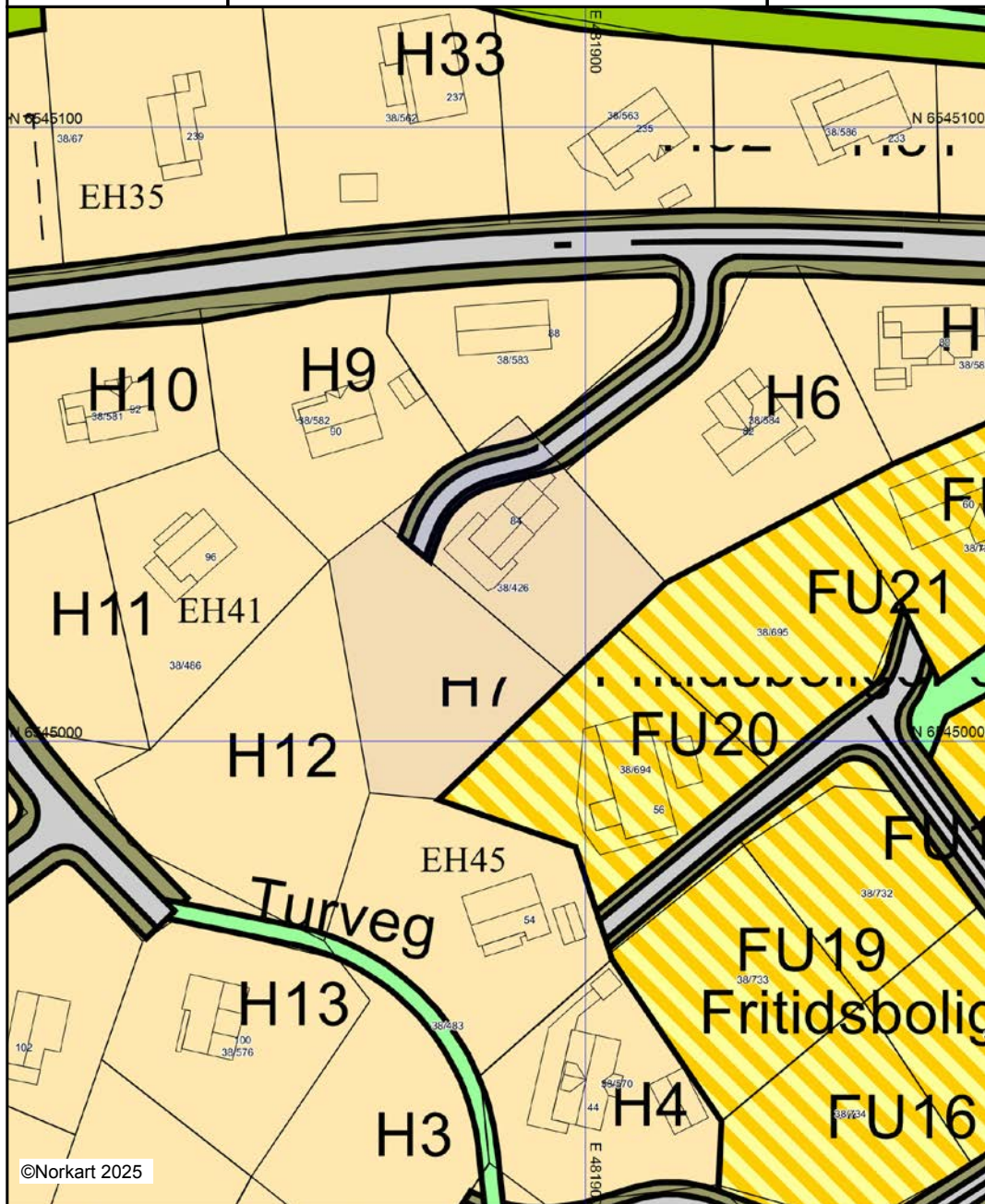
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/426
Adresse: Felehovet nord 84
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025



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 - frittliggende
-  Skiløypetrasé
-  Nærmiljøanlegg
-  Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



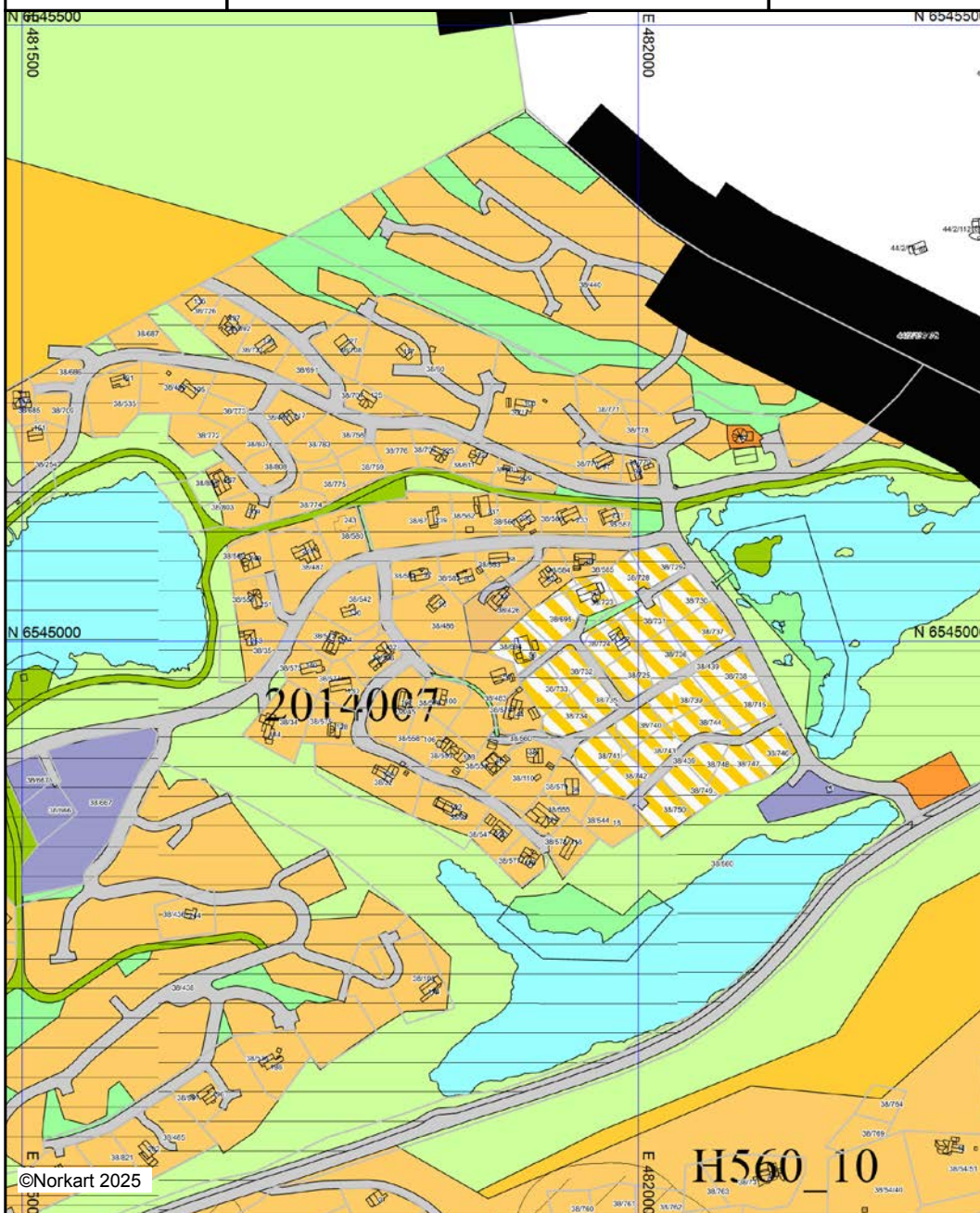
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/426
Adresse: Felehovet nord 84
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:5000









UTM-32




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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfomål

-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

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







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Felehovet nord 84

Høyde over havet

513 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 47 min	🚗
🚆 Drangedal stasjon Linje F5	25 min	🚗 29.3 km
🚗 Felekjenn Linje 602	7 min	🚶 0.6 km
🚗 Felehovet Linje 602	15 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 4 min	🚗
Porsgrunn	1 t 11 min	🚗
Skien	1 t 15 min	🚗
Arendal	1 t 28 min	🚗
Oslo	2 t 53 min	🚗

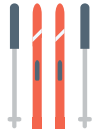
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Gautefall Ski Lodge	3 min	🚗
🚗 Kople Gautefall Skisenter	3 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 82 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

Ski Logde Gautefall	3 min	🚗
Gautefall Akebakke	3 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	20 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	24 min	🚗

Sport

🏀 Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	7 min	🚗 7.3 km
🏀 Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	11 min	🚗 12.3 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	10 min	🚗 12.2 km
Spar Treungen Post i butikk	11 min	🚗 12.4 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Drangedal	26 min	🚗
----------------------	--------	---



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Felehovet nord 84
3855 TREUNGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre