

aktiv.





Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926

**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 013 640,-  
**Selger:** Therese Jørgensen  
Jonas Jørgensen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 95/105 kvm  
**Tomtstr.:** 1111.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 598  
**Oppdragsnr.:** 1302260097

# Felehovet nord 366 - en svært påkostet hytte på en av feltets beste tomter!

Eksklusiv og påkostet fritidsbolig fra 2018 med en av feltets beste beliggenheter. Fantastisk utsikt over Rosstjønn og svært gode solforhold. Hytta er betydelig oppgradert med en rekke kostbare tilvalg, bl.a innredet rom på loftet og vannbåren varme i hele 1. etasje. Høy materialstandard med Boen eikeparkett, stilren peisinnsett, måltilpassede plisségardiner, integrerte nattlamper med USB-uttak, innbyggingsarmatur på bad til hovedsov samt skiferlagt inngangsparti med varmekabler.

Planløsningen er tilpasset utover standard løsning med ekstra garderobeplass i entré, og hytta fremstår som svært gjennomført med fokus på kvalitet, komfort og funksjonalitet. Eiendommen ligger luftig og fritt til med lite innsyn, og byr på et vidstrakt panorama over Rosstjønn og vakre fjellformasjoner.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	84
Andre vedlegg .....	108
Nabolagsprofil .....	117
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 105 kvm

TBA: 57 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad til soverom og 3 soverom

BRA-e: 3 kvm Teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig

Arealet er tatt fra tegninger og kontroll målt innvendig på stedet.

2 etasje er ikke måleverdig men praktisk innredet til formålet.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1111.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på en eiet tomt på 1 111,8 kvm, jf. målebrevskart fra Nissedal kommune. Dette er en attraktiv utsiktstomt med en av feltets aller beste plasseringer. Eiendommen byr på optimale solforhold fra morgen til kveld i sommerhalvåret.

Tomten ligger luftig og fritt til med lite innsyn, og har en storslått utsikt over det idylliske ferskvannet Rosstjønn. Her får man et vidstrakt panorama over vakre fjellformasjoner og med utsikt så langt øyet kan se.

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt adkomst og tilrettelagt areal for eventuell garasje. Langs hyttas sydvestre side og hele fronten mot vest er det etablert en romslig terrasse på 57kvm, med gjerde i samme stil som hytta. Terrassen er oppført med terrassebord i Kebony. Delen av terrassen som har utgang fra stuen er en skjermet verandadel mot nord, som ligger godt i le. Her er det installert downlights i himling samt varmelamper, som gir svært gode bruksmuligheter gjennom store deler av året. Terrassen har i tillegg utgang fra hovedsoverom.

Det er montert utelamper rundt hytta, som fremhever bebyggelsen på en elegant måte.

### **Beliggenhet**

Felehovet Nord 366 ligger attraktivt til i det etablerte og populære hytteområdet på Gautefallheia i Nissedal kommune. Området byr på en flott kombinasjon av rolig fjellnatur, gode solforhold og nærhet til et bredt spekter av aktiviteter året rundt. Hytta har en fin plassering i naturskjønne omgivelser, med kort avstand til både vann, turterreng og opplevelser.

Hytta har en av feltets aller beste beliggenheter med tanke på solforhold og utsikt, med et imponerende utsyn utover Rosstjønn. Samtidig ligger vannet i umiddelbar nærhet, og byr på gode bade- og fiskemuligheter som gir enkel tilgang til naturopplevelser året rundt.

Rett i nærområdet finner du flere idylliske tjønn og vann, blant annet Rosstjønn, Lisle Rosstjønn og Feletjønn, som gir gode muligheter for bading, fiske og padling. Om sommeren fremstår Gautefallheia som et eldorado for friluftsliv, med merkede turstier, flotte fjellpartier og gode muligheter for både korte rusleturer og lengre toppturer. Populære turmål som Jørundskarsvåene, også kjent som "Himmelriket", byr på spektakulære svaberg formet av isen gjennom tusenvis av år.

Om vinteren har du direkte nærhet til preparerte langrennsløyper, med løypenett som nærmest starter rett utenfor hytta og strekker seg milevis innover fjellet. Gautefall Skisenter ligger kun en kort kjøretur unna, og er et av Telemarks største alpinanlegg. Her finner du varierte nedfarter for hele familien, moderne heisanlegg, terrengpark, skiskole, utleie og serveringstilbud. Ved skisenteret ligger også Ski Lodge Gautefall med restaurant, bar og fasiliteter for både små og store, samt Gautefall Biathlon

Skiarena som er et helårsanlegg.

Området byr også på flere spennende naturopplevelser, som de kjente jettegrytene i Nissedal – et naturlig "badeland" med kulper, fosser og glattslipte fjellformasjoner som gir en unik opplevelse for både barn og voksne.

Det er ca. 10 minutters kjøretur til Treungen sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, kaféer og øvrige servicetilbud. Her ligger også innsjøen Nisser – kjent for sitt klare vann, flotte sandstrender og gode forhold for båt, kajakk og SUP. Til Drangedal sentrum er det rundt 30 minutter med bil.

Gautefallheia har en sentral beliggenhet på Østlandet, med ca. 1 times kjøring fra Grenland og rundt 2 timer fra Kristiansand. Dette gjør eiendommen lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre opphold – samtidig som du får følelsen av å være langt til fjells.

#### **Adkomst**

Se kartskisse på [finn.no](http://finn.no) eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

#### **Bebyggelsen**

Hytta ligger på Felehovet Nord som er et godt etablert hyttefelt med blanding av eldre og nyere hytter.

#### **Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i 2018 og det er benyttet tradisjonelle materialvalg.

Byggegrunnen består av utgravde masser. Fundamentene er utført med ringmurselementer og betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med undertak og underlag for torv. Taktekingen består av torv.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i overflatebehandlet metall. Taknedløp er ført i rør ut av fyllingen.

Etasjeskillet er bygget i tre, med en støpt plate på mark.  
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og malte dører i tre.

Eiendommen har terrasser i tre med rekkverk. I forbindelse med inngangspartiet er det en flate med skifer.

Det er oppført en bod i 2019. Dette er en trebygning på støpt plate på mark.

### **Innhold**

Innholdsrik hytte over to plan, med en svært god og gjennomarbeidet planløsning.  
Hytta inneholder:

Hovedplan: Entré, stue, spisestue/kjøkken, bad/vaskerom, bad til hovedsoverom, tre soverom og teknisk rom med utvendig adkomst.

Loftplan: Loftstue og tre rom brukt som soverom (godkjent på tegningene som hemsstue og hemsrom 1, 2 og 3. Hems har ikke målbart areal pga takhøyde).

Det er i tillegg oppført en romslig utebod, perfekt for oppbevaring av verktøy, redskaper etc.

### **Standard**

Hytta er oppført i 2018 av Familiehytta og er av typen Rondablikk Pluss. Dette er en eksklusiv og gjennomgående påkostet fritidsbolig, hvor det er gjort en rekke tilvalg som løfter standarden betydelig utover det som er normalt i tilsvarende hytter.  
Eiendommen fremstår som helhetlig gjennomført med fokus på kvalitet, komfort og gode løsninger.

Ved oppføring ble det gjort flere tilvalg, blant annet vinduer med 5-rams sprosseinndeling i stedet for 3-rams, spesialbeiset panel samt ekstra dør ut til terrasse og ekstra vindu som gir økt lysinnslipp og en bedre flyt mellom inne- og uterom.  
Boligen har flott eikeparkett fra Boen og holder en gjennomgående høy materialstandard. Planløsningen er tilpasset ytterligere utover standard løsning, hvor det blant annet er gjort om på planløsningen for å etablere ekstra garderobeareal i gang. I tillegg er loftsetasjen oppgradert med et ekstra innredet rom, en tilvalgsløsning med høy kostnadsramme og tydelig merverdi.

Videre fremstår hytta som svært godt utstyrt med gjennomgående kvalitetsdetaljer.  
Det er vannbåren varme i hele 1. etasje, samt varmekabler i gang og begge bad. Det er installert kodelåser på inngangsdør, teknisk rom og frittstående bod. Alle rom har måltilpassede plissegardiner (med unntak av ett rom i 2. etasje), og soverommene har integrerte nattlamper med USB-uttak for lading samt panelovner med appstyring.

Av øvrige detaljer kan det nevnes en stilren peisnnsats som skaper en lun og eksklusiv atmosfære i oppholdsrommet samt praktiske løsninger som utekran med både kaldt-

og varmtvann og nattlys i trapp til loftsplan. I tillegg er inngangspartiet skiferlagt og har varmekabler. Det er gjennomgående sorte detaljer hva gjelder stikkontakter og brytere i hytta.

Samlet fremstår eiendommen som en særdeles gjennomført og påkostet fritidsbolig med et høyt nivå av tilvalg og detaljer som gir både eksklusivitet, funksjonalitet og en svært behagelig hytteopplevelse.

#### Entré:

Fra et overbygd inngangsparti kommer du inn i en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har flislagt gulv og det er avsatt plass til garderobeløsning. Herfra er det videre adkomst til to bad, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom samt trapp til loftsetasje. Inn til stuen er det doble skyvedører, som gir mulighet for å skjerme av stue og oppholdsrom ved behov.

#### Oppholdsrom (stue, spisestue og kjøkken):

Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, rikelig lysinnslipp og direkte utgang til terrasse. De store vindusflatene slipper naturen inn og rammer inn en nydelig utsikt mot Rosstjønn og de omkringliggende fjellformasjonene. Den lekre peisinnsetningen skaper en lun og hyggelig atmosfære i rommet. Gulvet har flott eikeparkett fra Boen, kombinert med lysmalt panel med downlights i himling og brunbeiset panel på vegger. Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet uteplass med fin utsikt og gode solforhold.

Spiseplassen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet har en stilren innredning fra IKEA med sorte profilerte fronter og heltre benkeplate i eik. Det er integrert stikkontakt i benkeplaten, samt flis over benkeplate på vegg ved kokesone, som gir et praktisk og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med gode hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon platetopp og stekeovn. Det er i tillegg belysning i skuffer og skap. Det er også etablert en integrert benkeløsning i kjøkkeninnredningen, som fungerer som sitteplass i forlengelsen av spisebordet, samtidig som den har praktisk skuffeløsning.

#### Bad:

Det er to bad i hytta, hvorav ett har praktisk adkomst fra entréen og ett er tilknyttet hovedsoverrommet. Badet ved entré er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet inneholder dobbel servant med skuffeinnredning, samt skap i samme stil som innredningen. Videre er det opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Vaskemaskin samt benk i eik medfølger. Badet i tilknytning til hovedsoverrommet er også flislagt med varmekabler i gulv. Dette badet fremstår ekstra påkostet med innbyggingsarmatur både i dusjhjørne og ved servant. Rommet inneholder servant med skuffeinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett.

## Soverom

Det er tre romslige soverom på hovedplan, hvorav hovedsoverommet har direkte tilgang til eget bad. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til vestvendt terrasse med nydelig utsikt. Soverommene er av god størrelse, hvor det ene har vært innredet med dobbeltseng og de to øvrige med familiekøyer. På ett av soverommene er det i tillegg teknisk skap for vannbåren varme. Soverommene har flott eikeparkett, samt integrerte nattlamper med USB-uttak for lading og panelovner med appstyring.

## Loftsplan:

Loftsplanet er i dag benyttet av nåværende eier som stue og tre soverom. Rommene er ikke godkjent som soverom grunnet takhøyde og ikke målbart areal. På byggetegninger er arealene vist som hemsstue, hemsrom 1, hemsrom 2 og hemsrom 3. Rommene fremstår som romslige og har eikeparkett, brunbeiset panel og hvitmalt himling med spotter. Det er også integrerte nattlamper med dimmer. Ett av hemsrommene ble innredet som et tilvalg i forbindelse med byggingen. Dette hadde en høy kostnadsramme og vurderes å gi en tydelig merverdi til fritidsboligen. Loftet har videre gode lagringsmuligheter med kneloft. Det er kneloft langs hele hyttas østside, innredet med gulv og vegger, noe som gir svært praktisk og godt utnyttet oppbevaringsplass. I tillegg er det nattlys i trappen som leder opp til loftsetasjen.

## Teknisk rom:

Teknisk rom har utvendig adkomst og inneholder blant annet varmtvannstank, vannskap og sikringsskap.

## Frittstående bod:

Frittstående bod er oppført i 2019 og er praktisk plassert på eiendommen. Bodene har varmekabler i gulv, sensorstyrt taklampe og dobbel dør som gir enkel adkomst. Den fremstår som svært funksjonell og godt tilrettelagt for lagring av utstyr gjennom hele året.

## **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**

Hvitevarer kjøkken medfølger.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber og mulighet for TV/Internett via Altibox. Det er allerede etablert internett på hytta med trådløst bredbånd fra Telenor.

### **Parkering**

Det er god plass til parkering på egen tomt. Det er installert EL-bil lader på hytta. Det er klarlagt vann/avløp for oppføring av garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold fra morgen til kveld.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjesidige, polisenummer 88767702

### **Diverse**

Det er komplett brann- og tyveri alarm fra Verisure med integrerte YaleDoorman låser på hoveddøren og de to boddørene. Abonnement kan overtas etter avtale.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingsløsningen holder en gjennomgående høy standard, med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje som gir jevn og behagelig varme. I tillegg er det varmekabler i begge baderom samt i entré, noe som bidrar til økt komfort. Det er også lagt varmekabler under skifer ved inngangspartiet, samt i gulvet i uteboden – praktiske og påkostede detaljer som forenkler bruken, spesielt vinterstid.

Hytta er videre utstyrt med en stilren peisinsats som skaper en lun atmosfære i oppholdsrommet, med tilhørende integrert plass for vedlagring.

### **Informasjon om strømforbruk**

I følge selger utgjorde strømforbruk 6444 kwh i 2025. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

C

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

### Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

122 250 (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))

---

123 640 (Omkostninger totalt)

140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 033 340 (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 20 117 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjon samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Nissedal kommune oppgir en årsprognose over kommunale avgifter på kr. 17 360,- for 2026.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 303 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Nissedal kommune oppgir en årsprognose for eiendomsskatt på kr. 3099,- for 2026.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 337 500 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](https://skatteetaten.no)

### **Andre utgifter**

Det er fiber i hytta og mulighet for TV/Internett via feks. Altibox.

Det er obligatorisk medlemsskapt i Felehovet Nord veglag. Faste utgifter for veivedlikehold og brøyting har utgjort ca. 7000,- pr. år. Denne avgiften vil kunne variere ut fra lagets økonomi og planer, samt eksterne vedlikeholds- og brøyteavtaler.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, TV, fyring 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 598 i Nissedal kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, har det medfulgt en rekke tinglyste rettigheter/erklæringer/heftelser i forbindelse med fradeling. Disse må anses å ha lite eller ingen relevans for denne eiendommen, med unntak av evt. rettigheter til vei og vann/avløp. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, dog vil ikke tinglyste rettigheter/erklæringer/heftelser som hefter i eiendommen bli slettet fra eiendommens grunnboksblad. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2018. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 29.11.2017. Megler har ikke avdekket noen avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.12.2018.

## **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Adkomsten til boligen skjer via privat veg, brøytet og vedlikeholdt av Felehovet Nord veglag. Medlemskap i veglaget er obligatorisk. Veien fra offentlig vei frem til tomtegrensen eies av én grunneier.

## **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende fritidsbebyggelse og er en del av reguleringsplanen "Detaljregulering Felehovet Nord, med PlanID 2014007" sist endret 11.03.2021. I Reguleringsplanen har eiendommen betegnelsen EH11, Felt C og tomten er kalt H126.

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

Maksimalt bebygd areal pr. tomt, BYA eksklusiv parkering = 160m<sup>2</sup>.

Maksimalt bebygd areal pr. bygg - BYA eksklusiv parkering utgjør 120m<sup>2</sup> BYA for fritidsbolig og 40kvm BYA for sekundærbygg.

Maksimal mønehøyde 4,5 meter. Denne hytta fikk dispensasjon til 5m mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng.

I kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan Gautefallheia 2014-2025 er eiendommen vist til fritidsbebyggelse. En del av tomtens sydvestre side er vist til naturområde.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av fritidsboligen. Reguleringsbestemmelser- og kart ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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.

### **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.

### **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 dekningssalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 140 Utlegg kommunale opplysninger

3 000,- pr. visning.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- samt markedspakke og direkte utlegg.

### **Ansvarlig megler**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

07.05.2026

**Svært påkostet og lekker  
fritidsbolig på en av feltets  
beste tomter!**



Felehovet Nord 366 ligger attraktivt til i det etablerte og populære hytteområdet på Gautefallheia i Nissedal kommune.

Området byr på en flott kombinasjon av rolig fjellnatur, gode solforhold og nærhet til et bredt spekter av aktiviteter året rundt.

Hytta har en fin plassering i naturskjønne omgivelser, med kort avstand til både vann, turterreng og opplevelser.

Hytta har en av feltets aller beste beliggenheter med tanke på solforhold og utsikt, med et imponerende utsyn utover Rosstjønn. Samtidig ligger vannet i umiddelbar nærhet, og byr på gode bade- og fiskemuligheter som gir enkel tilgang til naturopplevelser året rundt.





Tomten ligger luftig og fritt til med lite innsyn, og har en storslått utsikt over det idylliske ferskvannet Rosstjønn. Her får man et vidstrakt panorama over vakre fjellformasjoner og med utsikt så langt øyet kan se.

Langs hyttas sydvestre side og hele fronten mot vest er det etablert en romslig terrasse på 57kvm, med gjerde i samme stil som hytta. Delen av terrassen som har utgang fra stuen er en skjermet verandadel mot nord, som ligger godt i le. Terrassen har i tillegg utgang fra hovedsoverom.







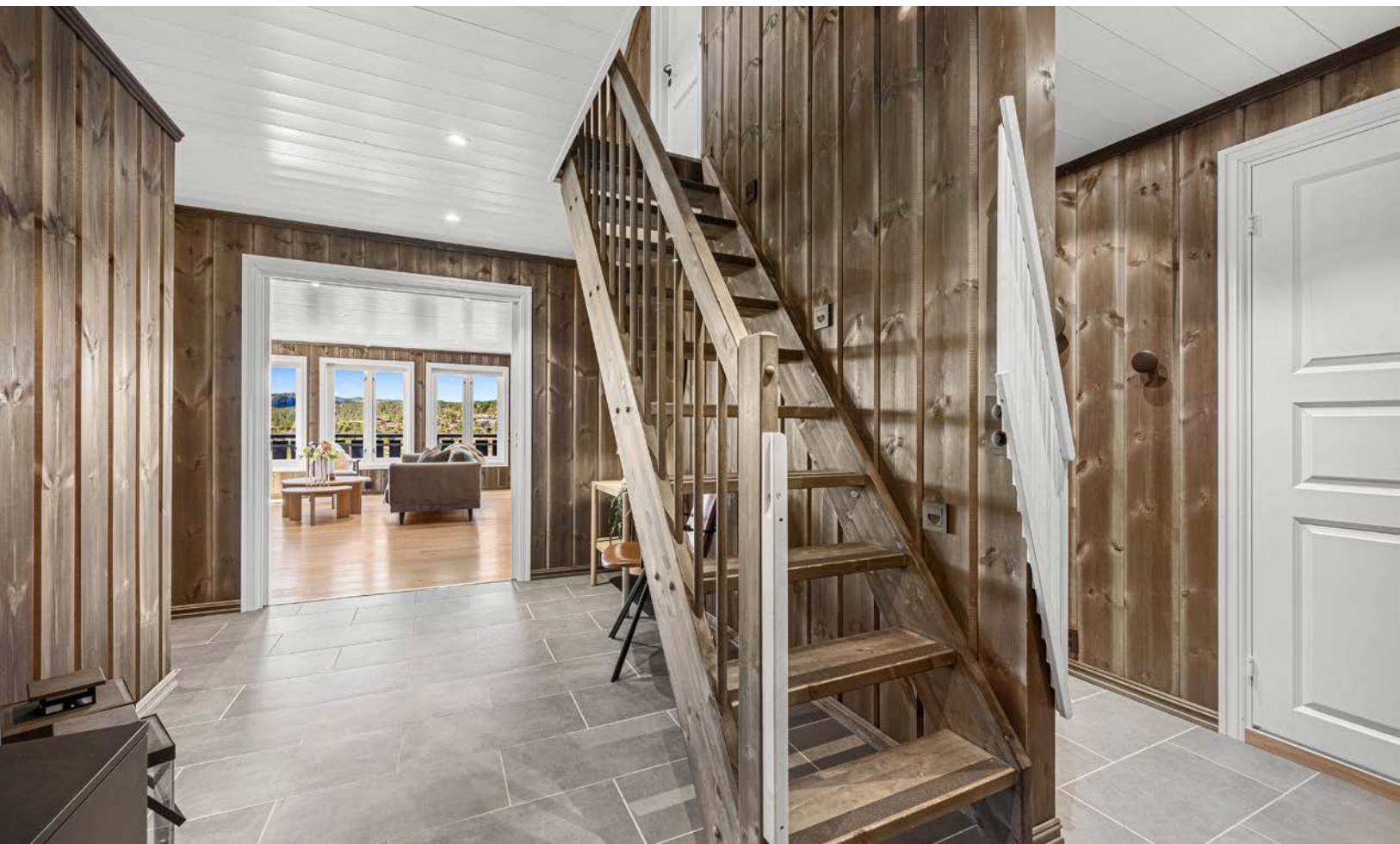


Hytta er oppført i 2018 av Familiehytta og er av typen Rondablikk Pluss. Dette er en eksklusiv og gjennomgående påkostet fritidsbolig, hvor det er gjort en rekke tilvalg som løfter standarden betydelig utover det som er normalt i tilsvarende hytter.

Fra et overbygd inngangsparti kommer du inn i en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Entréen har flislagt gulv og det er avsatt plass til garderobeløsning.

Herfra er det videre adkomst til to bad, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom samt trapp til loftsetasje.



Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, rikelig lysinnslipp og direkte utgang til terrasse.

De store vindusflatene slipper naturen inn og rammer inn en nydelig utsikt mot Rosstjønn og de omkringliggende fjellformasjonene. Den lekre peisinnsatsen skaper en lun og hyggelig atmosfære i rommet.







Spiseplassen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkenet har en stilren innredning fra IKEA med sorte profilerte fronter og heltre benkeplate i eik. Kjøkkenet er utstyrt med gode hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon platetopp og stekeovn. Det er i tillegg belysning i skuffer og skap. Det er også etablert en integrert benkeløsning i kjøkkeninnredningen, som fungerer som sitteplass i forlengelsen av spisebordet, samtidig som den har praktisk skuffeløsning.







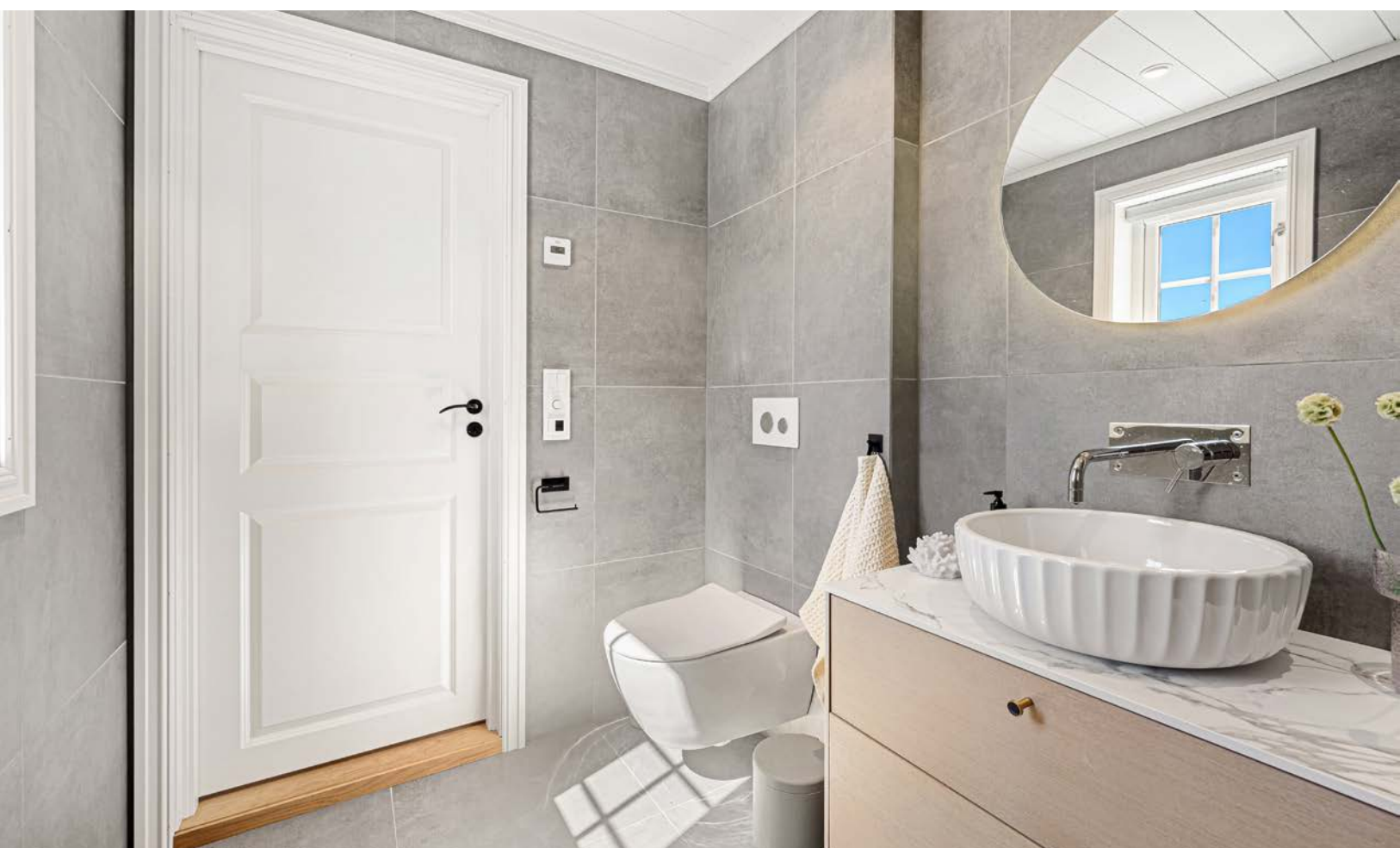


Det er to bad i hytta, hvorav ett har praktisk adkomst fra entréen og ett er tilknyttet hovedsoverommet.

Badet ved entré er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet inneholder dobbel servant med skuffeinndredning, samt skap i samme stil som innredningen. Videre er det opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

Badet i tilknytning til hovedsoverommet er også flislagt med varmekabler i gulv. Dette badet fremstår ekstra påkostet med innbyggingsarmatur både i dusjhjørne og ved servant. Rommet inneholder servant med skuffeinndredning, dusjhjørne og vegghengt toalett.





Det er tre romslige soverom på hovedplan, hvorav hovedsoverommet har direkte tilgang til eget bad. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til vestvendt terrasse med nydelig utsikt.

Soverommene er av god størrelse, hvor det ene har vært innredet med dobbeltseng og de to øvrige med familiekøyer. På ett av soverommene er det i tillegg teknisk skap for vannbåren varme.

Soverommene har flott eikeparkett, samt integrerte nattlamper med USB-uttak for lading og panelovner med appstyring.





Loftsplanet er i dag benyttet av nåværende eier som stue og tre soverom. Rommene er ikke godkjent som soverom grunnet takhøyde og ikke målbart areal. På byggetegninger er arealene vist som hemsstue, hemsrom 1, hemsrom 2 og hemsrom 3.

Rommene fremstår som romslige og har eikeparkett, brunbeiset panel og hvitmalt himling med spotter. Det er også integrerte nattlamper med dimmer.

Ett av hemsrommene ble innredet som et tilvalg i forbindelse med byggingen. Dette hadde en høy kostnadsramme og vurderes å gi en tydelig merverdi til fritidsboligen.

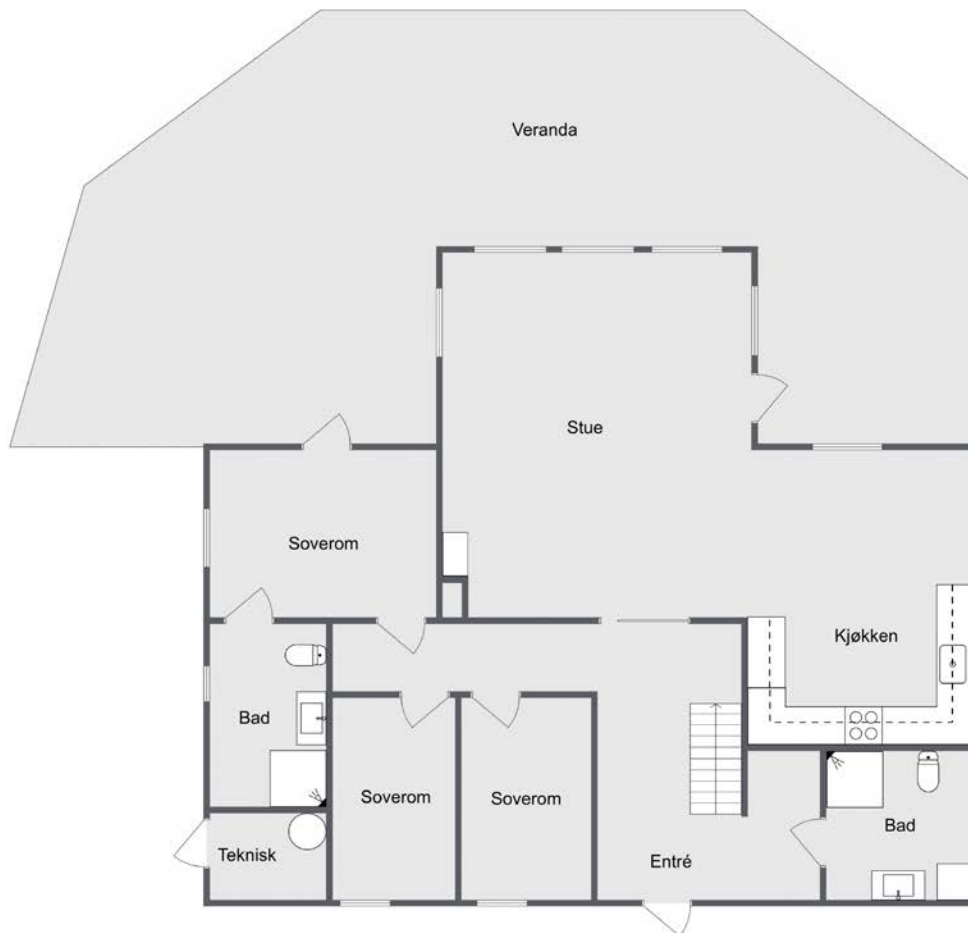






# Felehovet Nord 366

## 1. Etasje

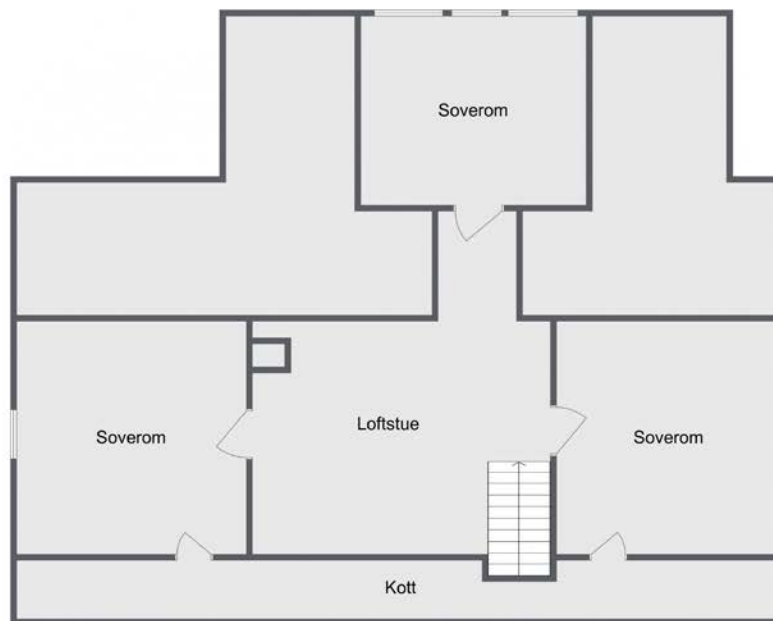


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Felehovet Nord 366

### 2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Felehovet nord 366, 3855 TREUNGEN

 NISSEDAL kommune

 gnr. 38, bnr. 598

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.05.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 10062-1334

Referansenummer: HA9756

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

*Knut Ramberg*

Knut Ramberg  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@bjerketangen.no  
952 49 009



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/ Knut Ramberg ble kontaktet av Therese Jørgensen og Jonas Jørgensen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Felehovet Nord 366 i Nissedal Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er ikke registrert avvik som har gitt TG: 2 eller TG: 3. Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er meget bra, generelt så er hytten av nyere dato og har begrenset bruks og aldersslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale vær- og vindforhold.

Det er noe alder og værslitasje.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje og badrom i 1 etasje.

Disse er moderne utført.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ut over dette er det ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

## Fritidsbolig

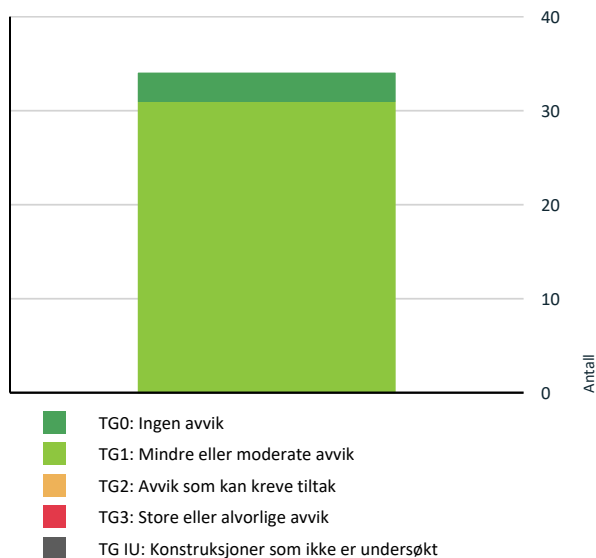
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 33 Bnr: 598 med adresse Felehovet nord 366 i Nissedal kommune.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Hytte fra 2018. 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 98 m<sup>2</sup>. Gulvareal i 2 etasje er Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2018

### Anvendelse

Fritidsbruk.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2019      Modernisering      Det er ført opp bod og arbeider på terrasse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Befart fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

# Tilstandsrapport



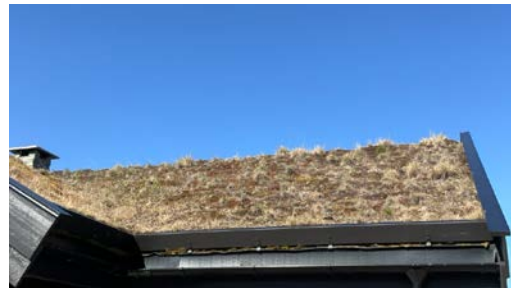
Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

## **TG 1** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

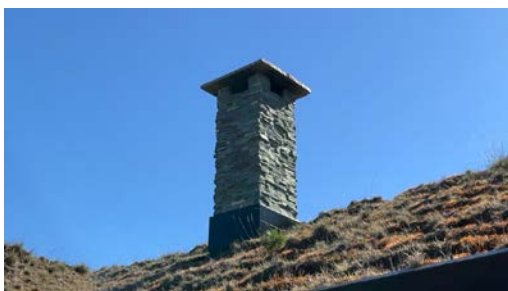
Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

## **TG 1** Veggkonstruksjon

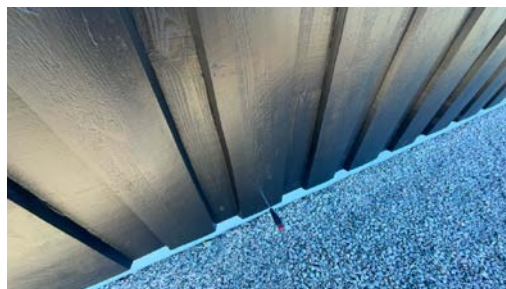
# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

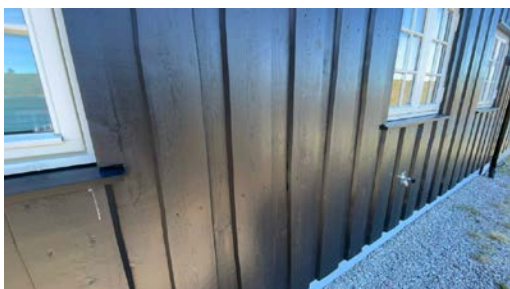
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført. Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

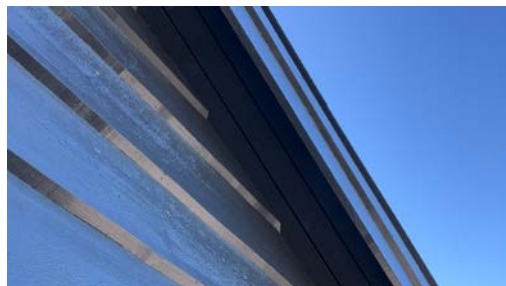
### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, undertak og underlag for torv.

# Tilstandsrapport



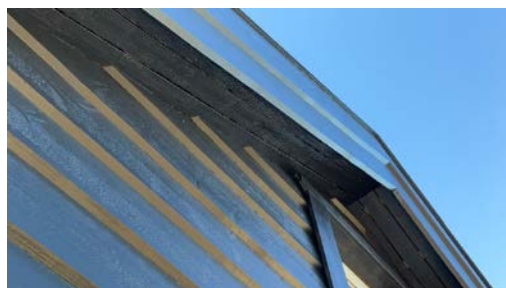
Del av takkonstruksjon, sett fra 2 etasje.



Del av gesims.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



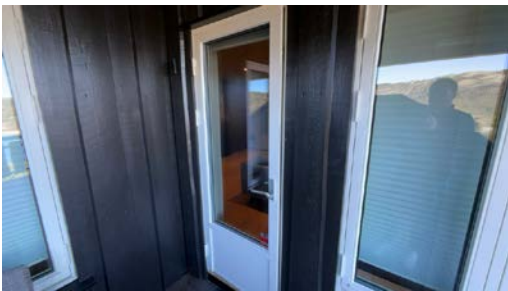
Stikkontroll på vinduer er utført.

## 1 TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre.



Terrassedør inn til kjøkken.



Terrassedør inn til stue.



Dør inn til bod.



Hovedinngangsdør.

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker. Flate med skifer i forbindelse med inngangsparti.

Det er noe alders og bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parket og flis. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert lett bruksslitasje og aldersslitasje.

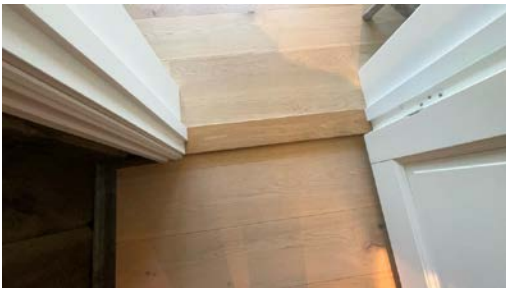
# Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

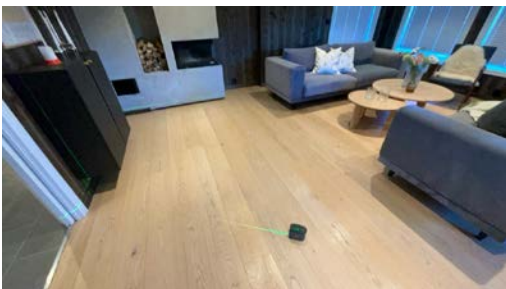


Del av vegg - tak.

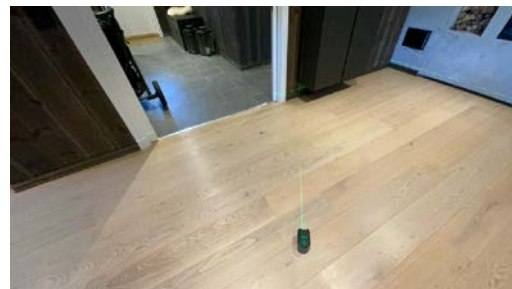
## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasje skille i tre og støpt plate på mark.



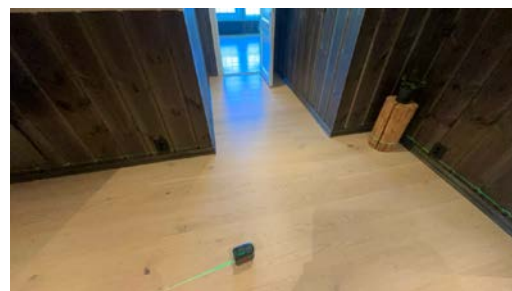
Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Murt pipe med montert peis med innsats.



Montert peis med innsats.



Feieluke.



Feieluke.



Del av pipe.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

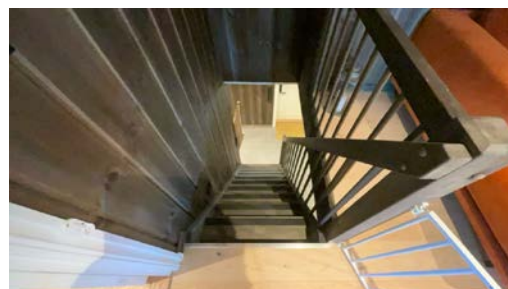
### Beskrivelse

Trapper i tre med rekke.

Trapp er noe bratt, men er opp til et areal som ikke må være i daglig bruk. Trappens hovedutforming er derfor ikke vurdert som et avvik i seg selv.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

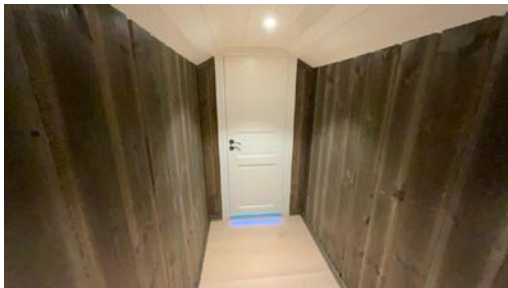
# Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 stk servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

# Tilstandsrapport



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Del av innredning.



Del av innredning.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport



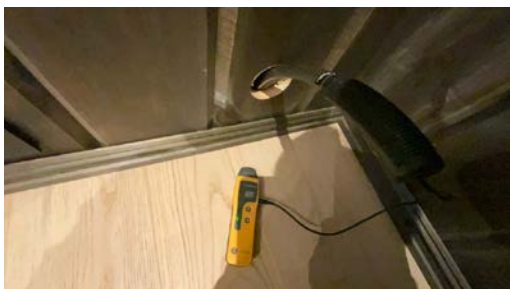
Montert avtrekk i vegg.

## 1 ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert topplate med montert vask. Integreerte hvitevarer.

Kjøkken har lett alders og bruksslitasje.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe metall.



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Skap til rør i rør system.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Ja Det ble utført el-kontroll 16.8.2024 og avvik er lukket.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringskap.



Kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2018.

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er ringmurselementer og betong.

# Tilstandsrapport



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Åpningene mellom trinnene i trappen bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.



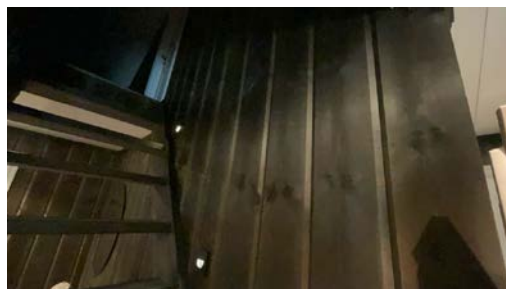
Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Åpning mellom trinn som overstiger 10 cm.



Det er ikke montert veggerekke.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

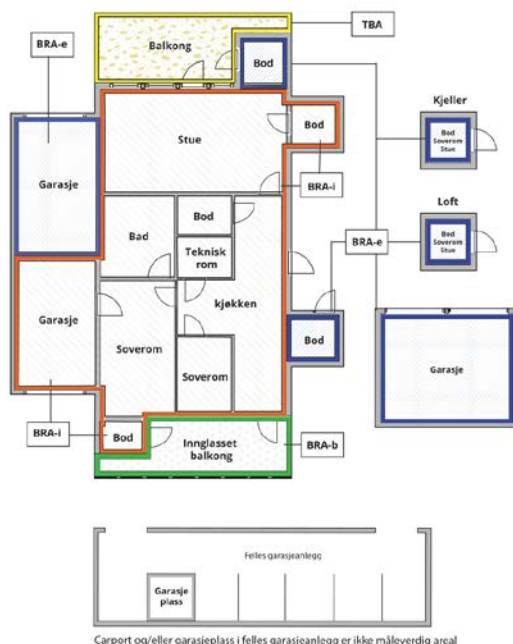
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	95	3		98	57		98
2 Etasje						53	53
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>3</b>			<b>57</b>	<b>53</b>	<b>151</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad til soverom	Teknisk rom	
2 Etasje	Hems stue, hemsrom, hemsrom, hemsrom		

#### Kommentar

Arealet er tatt fra tegninger og kontroll målt innvendig på stedet.

2 etasje er ikke måleverdig men praktisk innredet til formålet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	38	598		0	1111.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Felehovet nord 366

#### Hjemmelshaver

Therese Jørgensen og Jonas Jørgensen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hyttefelt på Felehovet Nord i Nissedal kommune.

### Adkomstvei

Privat vei etter avkjøring fra offentlig vei.  
Det betales en årlig veiavgift.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

### Om tomten

Dette er en selveiertomt som i følge målebrev er på 1111,80 m<sup>2</sup>

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av en gruset oppkjørsel/parkering, ut over dette er det naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp hytte med 1 etasje og 2 etasje.

Det er ut fra 1 etasje totalt ca 57 m<sup>2</sup> med terrasser, hvor av ca 13 m<sup>2</sup> er overbygd.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Avtalenr

88767702

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

6 096

### Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

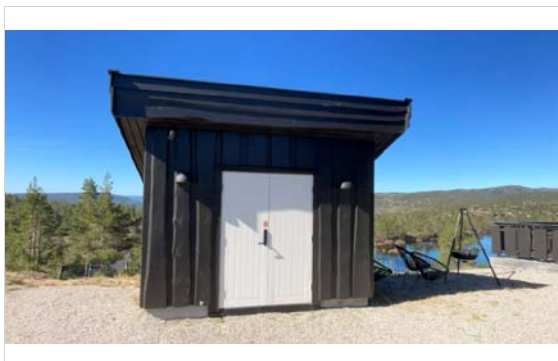
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Det er støpt plate på mark og bygget er praktisk innredet til formålet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	03.05.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	23.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	23.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## Andre bilder



Utsyn fra eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



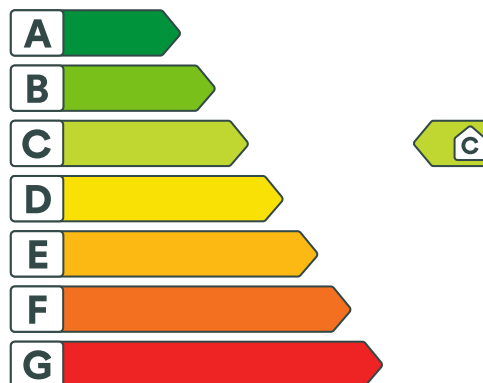
Bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.



Adresse <b>Felehovet nord 366, 3855 TREUNGEN</b>	
Dato for energimerking <b>03.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289993</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300666889</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>598</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>2018</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**147,94 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**157,88 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**16 185 kWh**



## Felehovet nord 366, 3855 TREUNGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Felehovet nord 366, 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: 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 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: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: 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.



### 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>



# 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

Jonas Jørgensen

Therese Jørgensen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Felehovet Nord 366

3855 Treungen

4030-38/598/0/0



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Johan Brekka Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av terrasse og utvendig frittstående bod.

---

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, badromsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ Ja

Ved siste tilsyn av feiervesenet ble det påpekt at det mangler sten-/glassplate foran peisen. Dette er ikke montert, men det foreligger IKKE fyringsforbud. Vi mottok aldri rapporten fra Nissedal Kommune. Bør utbedres før neste tilsyn (usikker på når kommunen har planlagt å gjennomføre dette).

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.





**Nissedal kommune – Kviteseid kommune**  
**Interkommunalt plankontor**



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

#### **Vurderingar**

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

#### **Generelle føresegner**

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

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

Sveinung Seljås  
Plansjef

Birger Heimdal  
Byggesaksbehandlar

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.*

Vedlegg  
Ferdigattest

#### Kopi til:

Jonas Jørgensen	Bergmesterveien 33	3770	Kragerø
Nissedal kommune teknisk drift	Treungvegen 398	3855	TREUNGEN
Plankontoret v/ fakturaansvarleg	Treungvegen 398	3855	TREUNGEN




# Ferdigattest

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

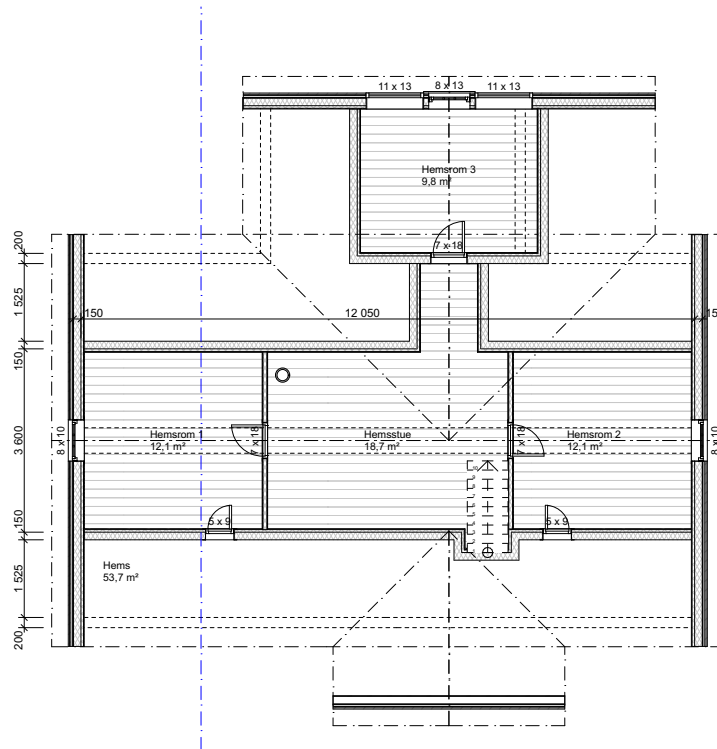
Eigedomsopplysningar				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
38	598			Nissedal kommune
Eigedom/adresse Felehovet nord 366, 3855 TREUNGEN				

Saksopplysningar			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar	Adresse	Poststad	
Jonas Jørgensen	Bergmesterveien 33	3770 Kragerø	
Ansvarleg søker	Adresse	Poststad	
SIGVARTSEN DESIGN AS	Østre Aker vei 17	0581 OSLO	
Byggeløyve gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtaks dato	Utvalssaksnr.
		25.1.2018	31/18
Ferdigattest gitt av Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtaks dato	Utvalssaksnr.
		11.12.2018	490/18

Underskrift:		
Stad	Dato	Vår ref.
Treungen	11.12.2018	2017/1492-8
Stempel/underskrift		
Birger Heimdal Byggesaksbehandlar		 NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET







Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

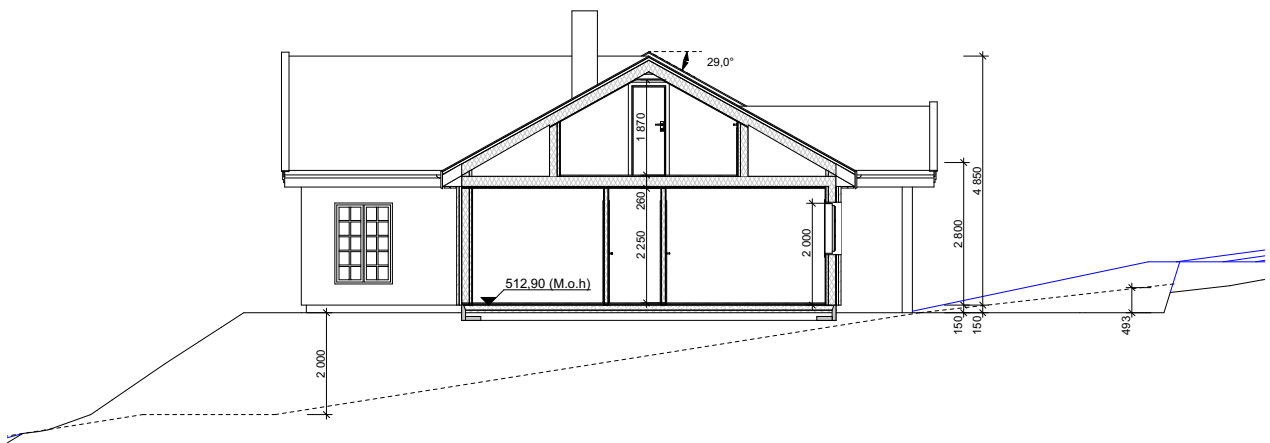
Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

### FH 163 RONDABLIKK Pluss

						Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
						Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-102	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Kontr.	Plan 2 etasje	Målestokk: 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

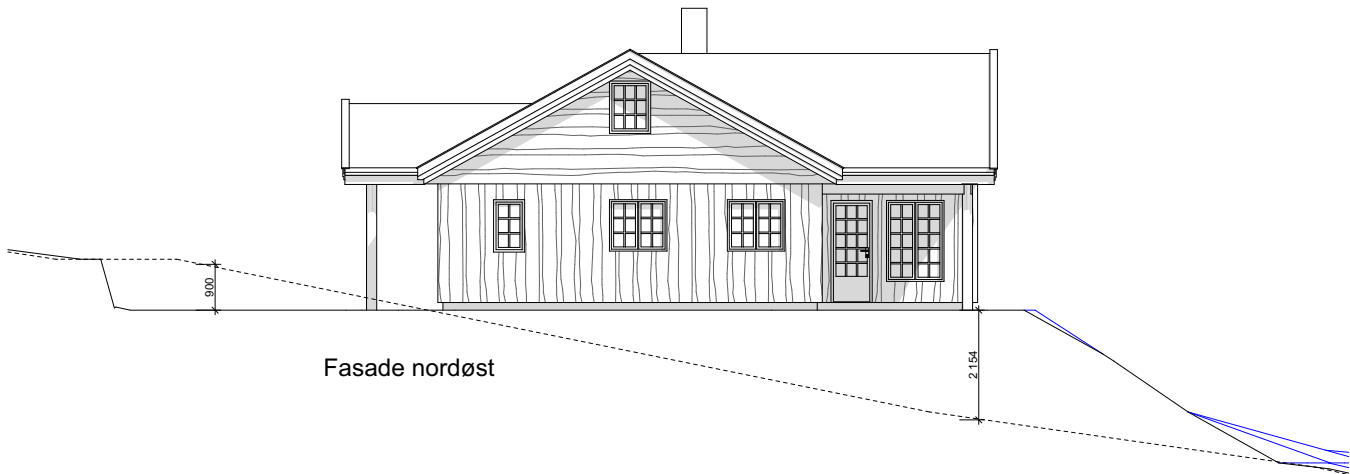
Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

### FH 163 RONDABLIKK Plus

						Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
						Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-103	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Kontr.:	Snitt A	Målestokk: 1:100	mm



Fasade nordøst

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

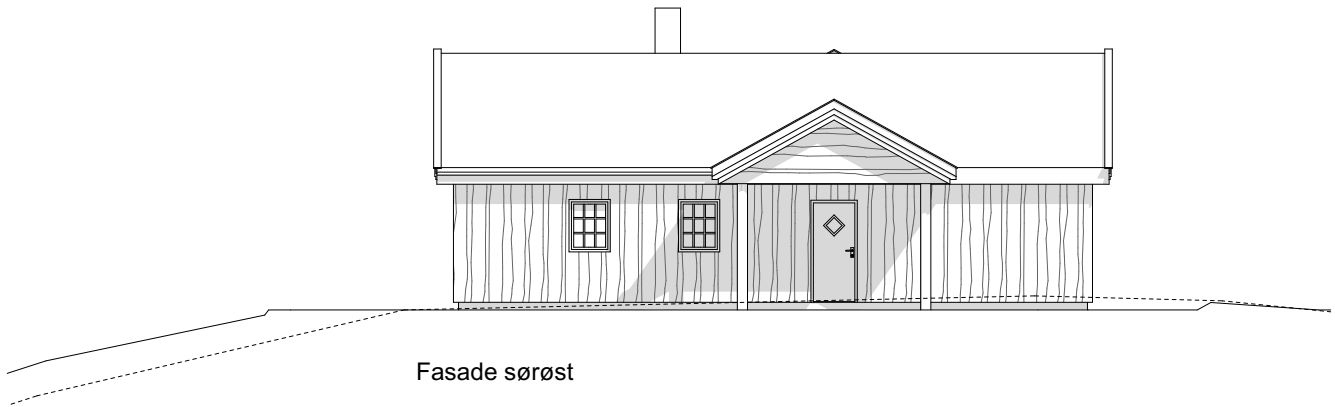
Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf. 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

**FH 163 RONDABLIKK Pluss**

					Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
					Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-104	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Fasade nordøst	Målestokk: 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

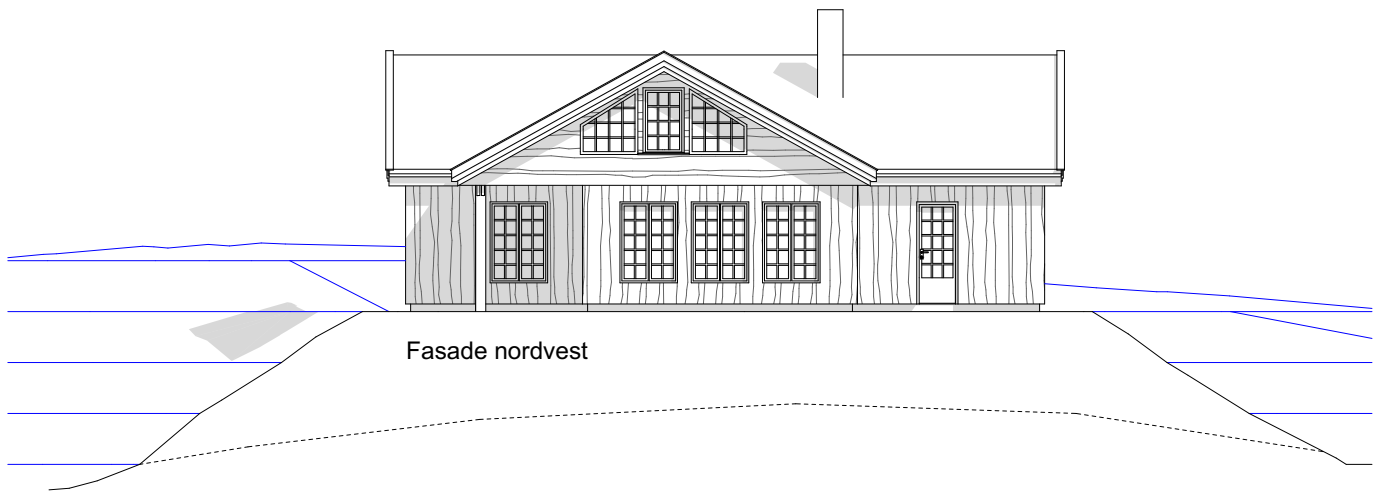
Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf. 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

### FH 163 RONDABLIKK Pluss

					Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
					Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-105	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Fasade sørøst	Målestokk: 1:100	mm



Fasade nordvest

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

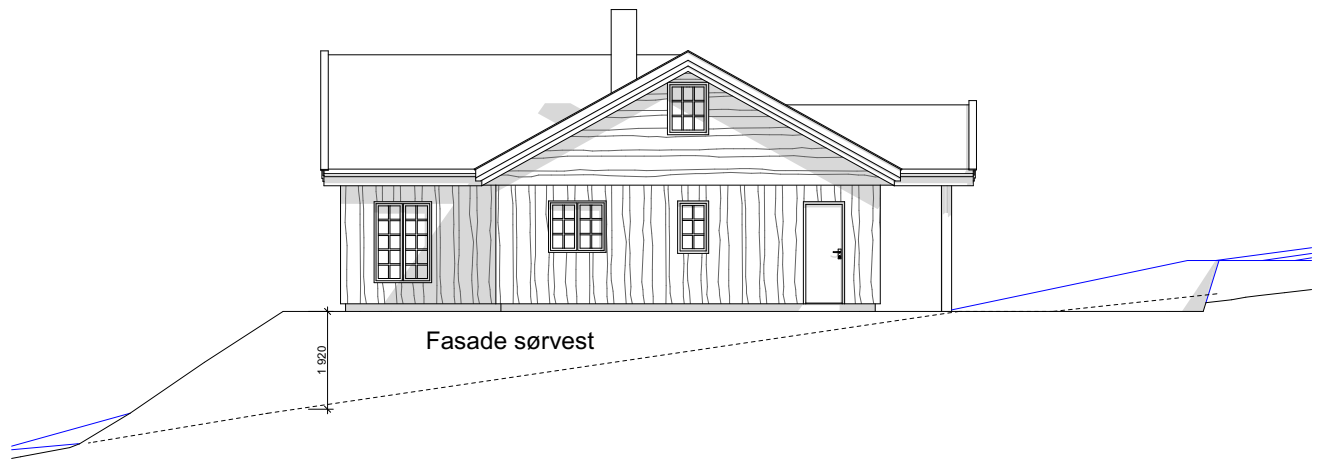
Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

**FH 163 RONDABLIKK Pluss**

					Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
					Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-106	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Fasade nordvest	Målestokk: 1:100	mm



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Jonas Jørgensen  
 Prosjektnr: 182008



Østre Aker vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf: 22 16 35 00  
 www.familiehytta.no

### FH 163 RONDABLIKK Pluss

					Tegn. KSE	Gnr./bnr.: Felehovet nord H126	Dato: 29.11.2017	Fag: ARK
					Saksbh.	Nissedal kommune	Tegningsnr.: A-107	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Fasade sørvest	Målestokk: 1:100	mm

## **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 anneks) pr. tomt.
  - 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt – BYA, eksklusive parkering:
    - EH10-18, 25-35 og EH37- EH57, H1-64, 66-75, 79-81, 89-90, 92-107, 109, 111-113, 116-118, 120, 124-125, 131, 136-157, 164-165, 167, 175-176, 181-187, 193, 196, 198-199, 201-218, 220, 222-224, 226-269, 271-276 og H278-H281: **BYA = 250 m<sup>2</sup>**.
    - 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 m<sup>2</sup>**.
  - 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 m<sup>2</sup>, Sekundærbygg, BYA = 40 m<sup>2</sup>**
    - 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 m<sup>2</sup>, Sekundærbygg, BYA = 40 m<sup>2</sup>**
  - 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 m<sup>2</sup>**, eksklusive parkering.
  - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering:
    - **Utleiehytte (Hovedbygg), BYA = 300m<sup>2</sup> og maksimalt bruksareal over sokkeletasje (2. etasje), BRA = 150 m<sup>2</sup>**
    - **Sekundærbygg, BYA = 40 m<sup>2</sup>**
  - 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 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, eksklusive parkering:
  - 3) Maksimalt bebygd areal pr. bygg – BYA, eksklusive parkering:
    - **Fritidsbolig/utleiehytte: BYA = 220 m<sup>2</sup>**
    - **Sekundærbygg: BYA = 40 m<sup>2</sup>**.
  - 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 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m<sup>2</sup> 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.

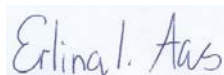
### 8.3 Midlertidig kjøreveg

- 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:**

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

**PLANENDRINGER:**

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



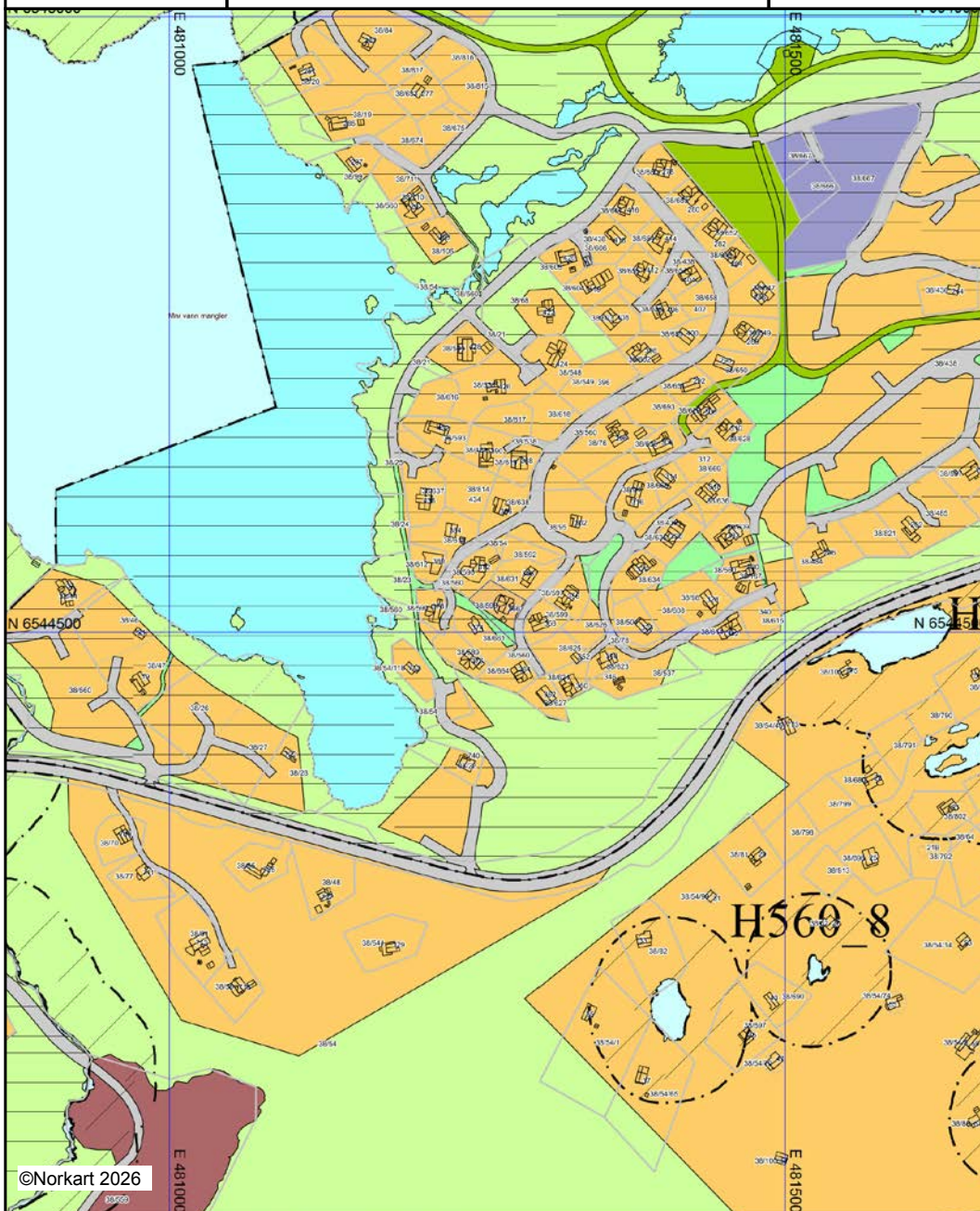
Nissedal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/598  
Adresse: Felehovet nord 366  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32







©Norkart 2026


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 (PBL2)*

-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Fritids- og turistformål - eksisterende
-  Råstoffutvinning - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende



### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri



### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørens
-  Friluftsområde - eksisterende







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



Nissedal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 38/598  
Adresse: Felehovet nord 366  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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

*Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2.*  
Fritidsbuseiendom - frittliggjende

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*  
Køyreveg

Annan veggrunn - grøntareal

*Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.*  
Naturområde

Turveg

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik.*  
Friluftsmål

*Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag*  
Friluftsområde i sjø og vassdrag

*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*  
Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planens avgrensing

Formålsgrænse

Regulert tomtegrænse

Byggjegrænse

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør



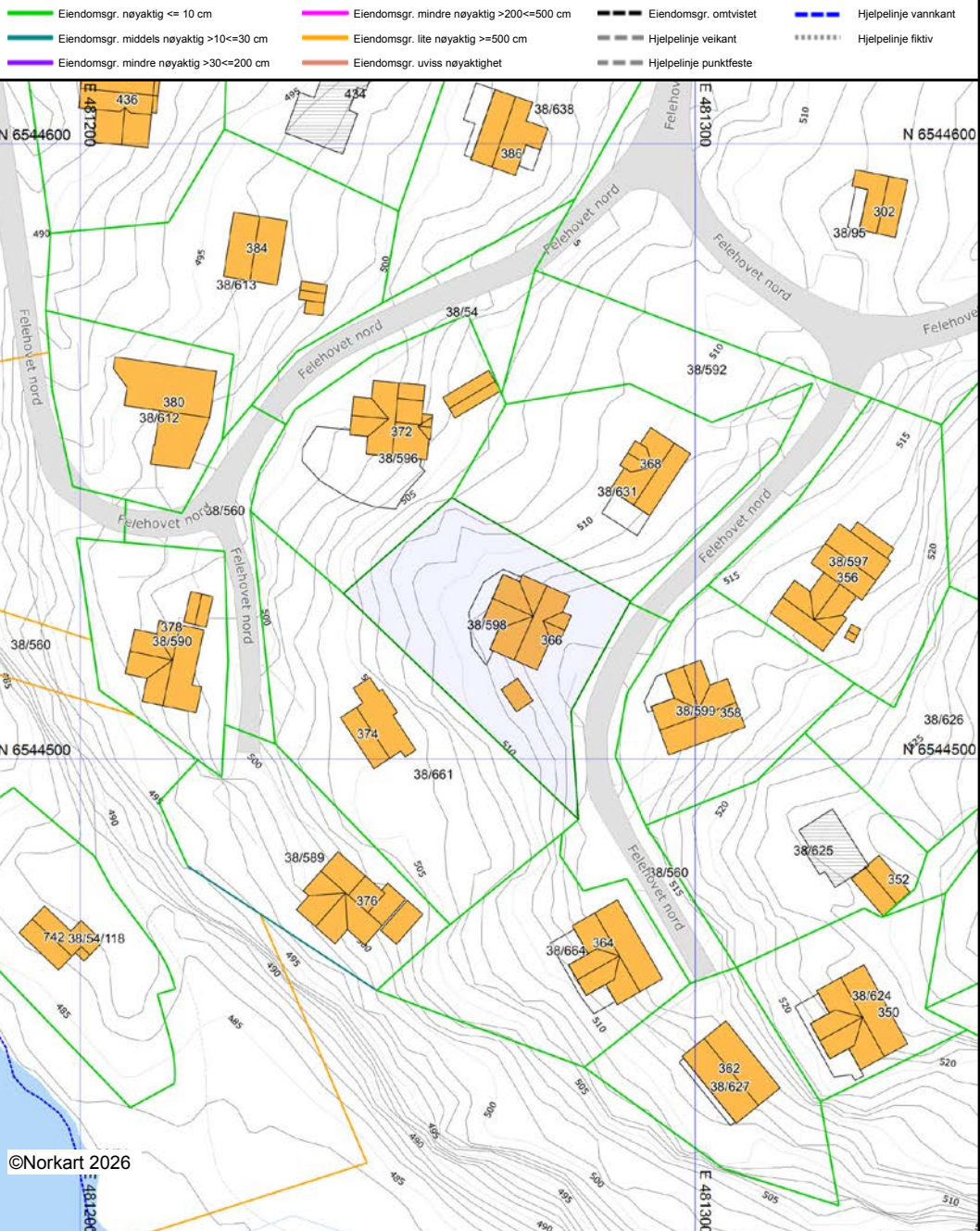
Nissedal kommune

## Grunnkart

Eiendom: 38/598  
Adresse: Felehovet nord 366  
Dato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000

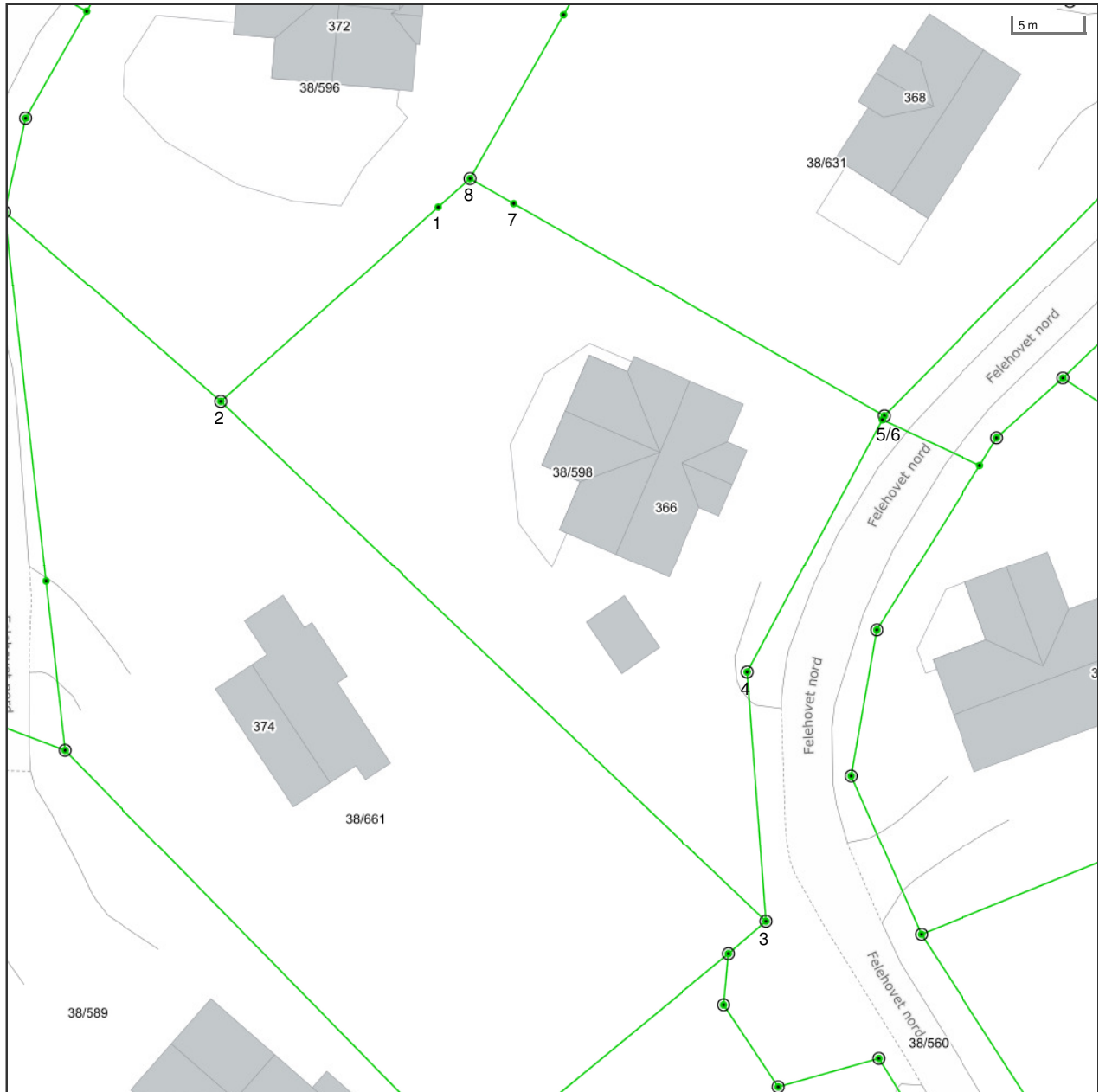


UTM-32



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

# Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/598//



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

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrommiddels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 111,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6544523,37	<b>Øst</b>	481267,62

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544540,45	481258,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,00	
2	6544526,86	481242,85	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,51	
3	6544490,12	481281,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,99	
4	6544507,67	481279,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,59	
5	6544525,35	481289,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,10	
6	6544525,62	481289,51	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,30	
7	6544540,67	481263,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,03	
8	6544542,44	481260,46	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	



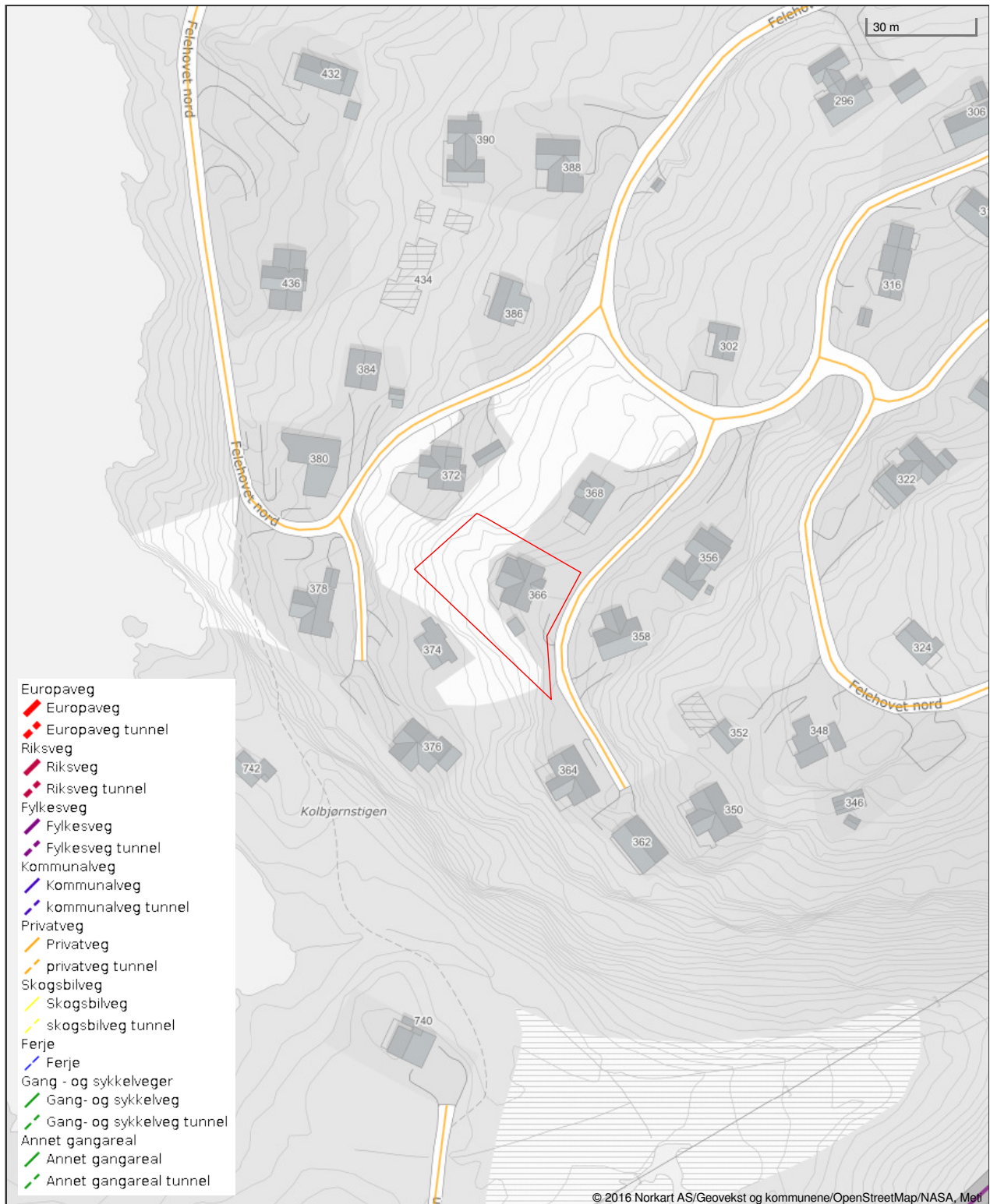
# Oversiktskart for eiendom 4030 - 38/598//



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



# Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/598//



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

# Nabolagsprofil

Felehovet nord 366

## Høyde over havet

509 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 48 min	🚗
🚗 Felekjenn Linje 602	19 min	🚶 1.7 km
🚗 Felehovet Linje 602	4 min	🚗 2.5 km

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 13 min	🚗
Skien	1 t 17 min	🚗
Arendal	1 t 29 min	🚗
Oslo	2 t 55 min	🚗

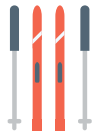
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Gautefall Ski Lodge	5 min	🚗
🚗 Kople Gautefall Skisenter	5 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 473 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



## Aktiviteter

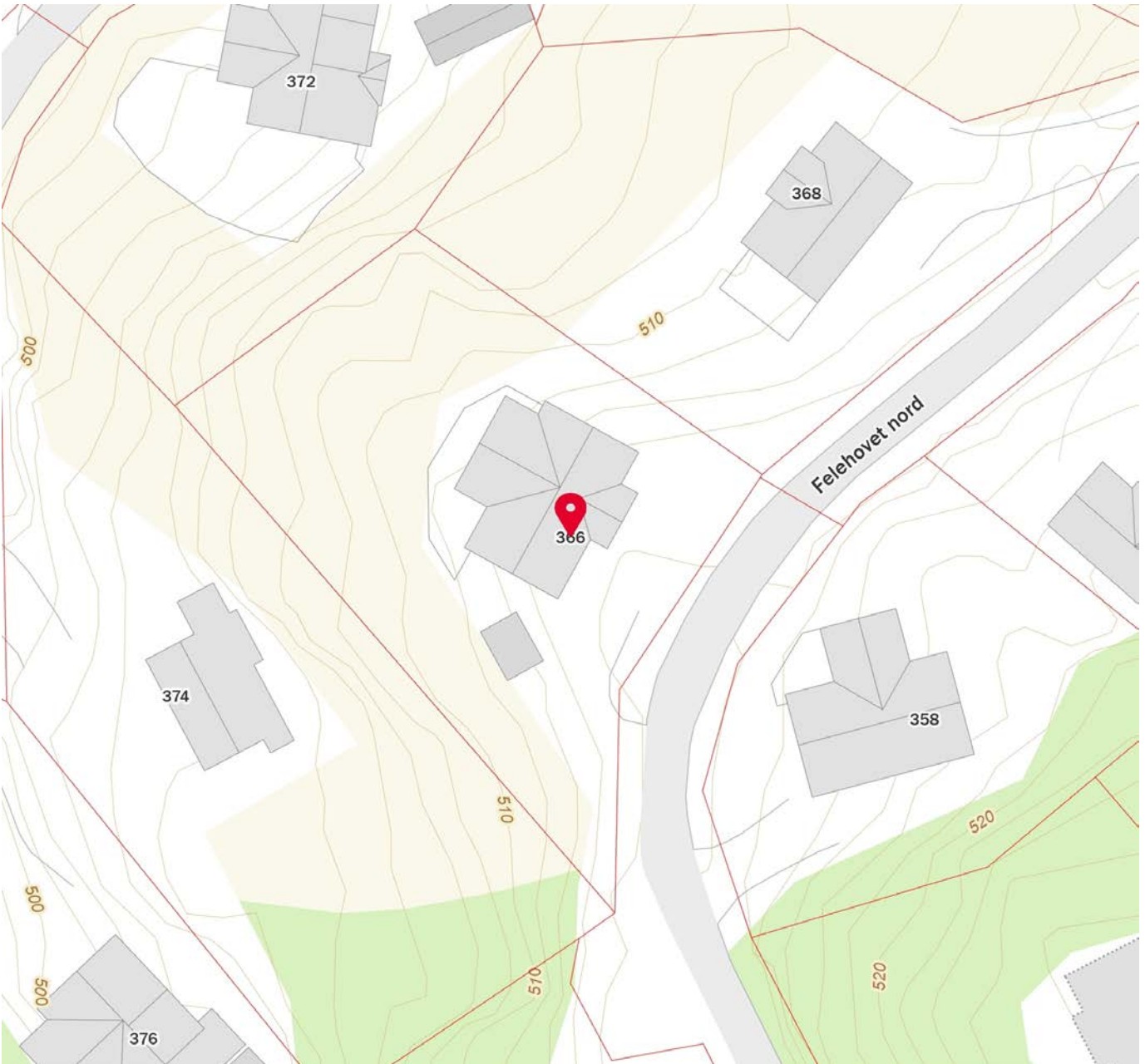
Ski Logde Gautefall	5 min	🚗
Gautefall Akebakke	5 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	22 min	🚗

## Sport

⚽ Fjelltun leirskole balløkke Ballspill	9 min	🚗 8.3 km
⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	13 min	🚗 13.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	12 min	🚗 13.3 km
Spar Treungen Post i butikk	13 min	🚗 13.5 km



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



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 366  
3855 TREUNGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nora Eikeland**Telefon:** 464 20 926  
**E-post:** nora.eikeland@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