

A large, multi-story wooden cabin with three distinct gabled sections, each featuring a green roof. The cabin is constructed from dark brown wood and has several windows. It is situated on a gravel clearing in a lush, green forest. In the background, a dense forest of tall evergreen trees covers a hillside under a blue sky with scattered white clouds. The cabin has a central entrance area with a small porch and outdoor seating. A gravel path leads to the cabin from the foreground.

aktiv.

Bjønntjønnlia 98, 3855 TREUNGEN

**Gautefall - Stor hytte med
sengeplass til 18 - Meget gode
leieinntekter - Basseng og spa
avdeling**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 600,-
Total ink omk.: Kr 5 382 600,-
Selger: Sjøstrand Invest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 290/292 kvm
Tomtstr.: 1870 m²
Soverom: 7
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 110
Oppdragsnr.: 1409250031

Gautefall - Stor hytte med sengeplass til 18 - Meget gode leieinntekter - Basseng og spa avdeling

Bjønntjønna 98 ligger i naturskjønne omgivelser i Treungen, med en høyde over havet på ca. 450 meter. Området er ideelt for vintersportentusiaster, med Gautefall Alpinsenter kun 6 minutters kjøretur unna, og 66 km preparerte langrennsløyper innenfor en radius på 15 km. Nærmeste langrennsløype ligger under 300 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger fint til med gode solforhold, omkranset av vakker natur og fritt utsyn. Hytta har en fin beliggenhet i feltet med endetomt uten gjennomgangstrafikk.

Stor fritidsbolig, perfekt for utleievirksomhet kombinert med egen bruk. Leieinntekt senere år har vært fra 500 - 750.000,-.

Eiendommen har hele 18 sengeplasser, fordelt på 7 soverom. Det er 3 bad og spa-avdeling med basseng. Hytta kan selges komplett møblert og utstyrt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Kommunale opplysninger	70
Nabolagsprofil	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 290 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 225 m² Gang, 3 soverom, 2 bad, badstue, stuer, kjøkken, basseng, teknisk rom, bod.

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Stue, bad, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte

Bruksareal = 290m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1870 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig endetomt mot friareal, usjenert og skjermet med flat tomt rundt bebyggelsen opparbeidet med romslig gårdstun og god parkering. Rundt hytta er det belegningsstein og terrasse mot syd med fint utsyn over området rundt. Forøvrig i hovedsak naturtomt.

Beliggenhet

Bjønntjønnlia 98 ligger i naturskjønne omgivelser i Treungen, med en høyde over havet på ca. 450 meter. Området er ideelt for vintersportentusiaster, med Gautefall Alpinsenter kun 6 minutters kjøretur unna, og 66 km preparerte langrennsløyper innenfor en radius på 15 km. Nærmeste langrennsløype ligger under 300 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger fint til med gode solforhold, omkranset av vakker natur og fritt utsyn. Hytta har en fin beliggenhet i feltet med endetomt uten gjennomgangstrafikk.

Gautefall er et attraktivt feriested som byr på vakker natur og ulike aktiviteter sommer som vinter, noe som gjør stedet til et komplett helsårsdestinasjon for hele familien. Her er flotte turområder i umiddelbar nærhet! Skiløyper fra feltet som går til blant annet Gautefall alpinsenter.

Gautefall skisenter er et av Telemark største og består av 15 nedfarter, 2 stolheiser, 3 skitrekk og 2 rullebånd. Senteret er også utstyrt med snøkanonanlegg som sørger for snø gjennom hele vinteren. I tillegg er det milevis med flotte oppkjørte skiløyper. Et helårs ski- og skytteranlegg med 4,3 km asfalterte løyper. Løypene gir optimale forhold for trening både sommer og vinter og stadion er lyslagt. Sommerstid byr Gautefall bl.a på nydelige turområder med gode muligheter for plukking av bær og flere fiskevann med fine fiske- bade- og padlemuligheter. For øvrig er Nissedal kjent for sine sykkelvennlige terreng med gode muligheter for terrengsykling.

For de som ønsker å utforske nærområdet, er Jettegrytene i Eikholm en kort kjøretur på 18 minutter unna, mens Niser Hyttegrend og camping kan nås på 22 minutter. Gautefall Akebakke og Ski Lodge Gautefall er begge tilgjengelige innen 6 minutters kjøring.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Prix Treungen og Spar Treungen, begge ca. 10 minutters kjøretur fra eiendommen. PostNord og post i butikk er også tilgjengelige innen 10 km.

Avstanden til større byer er også verdt å merke seg, med Kragerø 1 time og 6 minutter unna, Porsgrunn 1 time og 14 minutter, og Skien 1 time og 18 minutter. Oslo kan nås på under 3 timer, mens Kristiansand Kjevik ligger 1 time og 46 minutter unna.

Adkomst

Etter å ha passert brua i Treungen, ta opp til høyre mot Gautefall. Følg veien frem til Bjønntjønna, som ligger på venstre side av veien Ca 6 km før Gautefall skisenter.

Bebyggelsen

Stor fritidsbolig oppført i 2002.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er oppført i 2004/05. Byggegrunnen er ukjent, og grunnmuren består av en såle på mark med naturlig drenering i grunnen.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har en liggende, flaskeskåret kledning som er lektet ut fra vindsperren.

Taket er en saltakskonstruksjon med prefabrikerte takstoler. Yttertaket er tekket med torv, med et undertak av plater og knotteplast. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Beslag over tak er ikke inspisert.

Vinduer og ytterdører er laget av tre med isolerglass. Eiendommen har en platting i første etasje og en terrasse i andre etasje. Se komplett tilstandsrapport datert 15.09.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hisøy Elektro AS

Beskrivelse: Montert el.bil lader

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Utvendig Easee lader

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hytte kontakten

Beskrivelse: Terrassen er det byttet terrasse bord på

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport NS-3600 2025.

Diverse: Selger opplyser at avfukter i bassengrom er demontert. Det er i stedet plassert frittstående avfukter på gulv i rommet. Ny avfukter anbefales monter, estimert kostnad kr. 50.000,-.

Innhold

Hovedetasje:

Vindfang/gang, bad/wc, soverom. Stor stue med utgang terrasse, kjøkken/allrom med spiseplass til 18. 2 soverom. Spa avdeling med basseng (3x8 meter) og jacuzzi, dusjbad, badstu og teknisk rom.

Utvendig bod.

Loftsetasje:

Loftstue med utgang balkong, 4 soverom, bad/wc.

Standard

Stor, representativ fritidsbolig hovedsakelig benyttet til utleieformål, kombinert med personlig bruk. Det er lagt vekt på god standard og løsninger tilpasset bruk som utleiehytte som tåler hyppig bruk med tanke på vedlikehold. Hytta selges komplett utstyrt og klar for nye eiere.

Innvendige overflater har gulv med fliser i beboelsesrom på hovedsplan samt på baderom og i spa avdelingen. Loftstue og soverom har i hovedsak laminatgulv. Vegger og tak har i hovedsak panel.

Hovedstuen er romslig, har 2 avdelinger med salonger og utgang terrasse.

En stor hytte med plass til mange trenger et skikkelig kjøkken med god spiseplass. Kjøkkenet har en romslig kjøkkeninnredning i furu med oppvaskmaskin, komfyr og side- by side kjø- og fryseskap. Rommet har langbord med spiseplass til 18 personer, egen salong og takoppløft i spiseavdelingen for ekstra romfølelse. Kjøkkenet har også

peis.

Begge dusjbad har fliser til tak, dusj, wc og servant. Spa avdelingen har i tillegg oppvarmet basseng på ca. 3 x 8 meter samt jacuzzi, separat dusjbad med wc og badstue. Det er også tilhørende teknisk rom med pumper og renseanlegg m.v. Bassengavdelingen er fliselagt og ytre del har takoppløft for ekstra romfølelse.

Det er 3 soverom på hovedplan og 4 i loftsetasjen med totalt 18 sengeplasser og medfølgende senger. Loftsetasjen har også loftstue med utgang balkong.

Alle våtrom og hovedetasjen har varmekabler i fliselagte gulv. Det er downlights i tak i stue, kjøkken og spa avdeling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran er i teknisk rom. Fordeler skap er montert i badene.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Ventil i himlingen på badene. Mangelfull utlufting av bassengrom.
- Varmtvannstank: VVS bereder er montert i teknisk rom.
- Andre installasjoner: Varmepumpe fra 2007.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører
- Avvik: Årsak: Alder og manglende vedlikehold (maling).

Konsekvens: Vil forringes raskere.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Avvik: Årsak: Manglende torv side syd. Bør legges på mer torv.

Konsekvens: Direkte slitasje på knotteplast.

- Bad - Vest 1. etasjen - Overflater - Gulv
- Avvik: Årsak: Konstruksjon/utførelse. Kun lokalt fall til sluk.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

- Bad - Vest 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avvik: Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere at membran er tett.

- Bad - Øst 1. etasje - Samlet vurdering:
Avvik: Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke garantere membran tett.

- Bad - 2. etasje side øst - Overflater - Gulv
Avvik: Årsak: Konstruksjon/utførelse. Kun lokalt fall til sluk.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

- Bad - 2. etasje side øst - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avvik: Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran pga. alder.

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging
Avvik: Årsak: Konstruksjon, liten utlufting.

Konsekvens: Klima for mugg og sopp.

- Radon - Radon

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Basseng - Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Avvik: Årsak: Konstruksjon/utførelse, mangelfull utlufting/avfukting.

Konsekvens: Vil eldes raskere.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Avvik: Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Høyt fuktnivå i rommet.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - 2. etasje side øst - Ventilasjon
Avvik: Årsak: Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens: Liten luftutskifning.

Kostnadsestimat: kr. 15.000,-

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Badstue - Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Avvik: Årsak: Alder og konstruksjon.

Konsekvens: Kondensskader.

Kostnadsestimat: kr. 175.000,-

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Renner, nedløp og beslag - Beslag

Se komplett tilstandsrapport datert 15.09.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

Hytta kan selges fullt møblert og utstyrt som forevist.

Personlige ting som ikke følger med salget.

3 stk frukt bilder .

1 stk peisblåser.

3 stk kobber pynt på peisen.

Personlige ting i svart skyvedørs garderobe soverom 102 1 etg.

Personlige ting i skyvedørs garderobe uteboden.

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 medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2007:

- Varmepumpe i fra 2007.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fibernett.

Parkering

God parkering for rikelig med biler på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Eier har løpende avtale hvor utleie skjer i regi av Gautefallhyttene (<https://gautefallhyttene.no>). Dette er et nettbasert bookingsystem driftet av Gautefallhyttene hvor utleier betaler 15% av leieinntekt til drift av utleiesystem og markedsføring. Bookingen har vært stabilt god senere år. Det er også avtale mht fast nedvask i forbindelse med utleievirksomheten og tilbys vaktmestertjenester. Leieinntekt senere år (brutto) har vært i størrelsesorden 600 - 750.000,-.

Eier av løpende avtale med Gautefallhyttene om utleie og det foreligger allerede booking for deler av 2026. Denne avtalen overtas av ny eier.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Det er varmekabler i oppholdsrom i hovedetasjen samt på baderom. Peis på kjøkken. Det er også varmepumpe luft/luft montert på kjøkken.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 47 771

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus: kr 1025,00

Renovasjon - prisgruppe 2: kr 3287,50

Abonnementsgebyr vatn f: kr 6562,50

Målt vassmengde: kr 5715,00

Forskot vatn: kr 6127,50

Abonnementsgebyr avløp f: kr 8775,00

Målt avløpsmengde: kr 6667,50

Forskot avløp: kr 9191,25

Eigedomsskatt - fritidsbustad: kr 6384,00

Feiing/tilsyn: kr 420,00

Totalt: kr 54155,25

Eiendomsskatt

Kr 6 384

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Nissedal er 2,86 promille av takstverdi kr. 3.189.000,-.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen da eiendommen er eid i selskap. Det må påregnes at formuesverdi vil bli

satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Info vannavgift

Vann- og avløpsavgift vil variere med forbruk (eiendommen har vannmåler).

Tilbud 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 34, bruksnummer 110 i Nissedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4030/34/110:

17.07.2002 - Dokumentnr: 2187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4030 Gnr:34 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1704861 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0830 Gnr:34 Bnr:110

01.01.2024 - Dokumentnr: 630263 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3822 Gnr:34 Bnr:110

25.07.2002 - Dokumentnr: 2308 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:34 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4030 Gnr:34 Bnr:295

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.07.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2005.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for fritidsbusetnad

Følger reguleringsplan Bjønntjønnlia (plan-ID 2004002), som er en revidert utbyggingsplan som tilrettelegger for hytteutbygging.. 01.12.2004

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Gautefallheia (plan-ID 2014004), som trådte i kraft 28.05.2014. I denne planen er arealet avsatt til fritidsbebyggelse.

I kommuneplankartet er eiendommen markert innenfor hensynssone H560 Bevaring naturmiljø. I henhold til Kommunedelplan for Gautefallheia gjelder denne sonen 50-meters byggeforbudssoner langs vann og vassdrag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar 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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

132 600 (Omkostninger totalt)
148 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
151 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 398 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 401 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,7%
Grunnpakke: kr. 22.750,-
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Søk grunnbok m.v. kr. 4.389,-
Visninger pr. stk. kr. 3.500,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

10.10.2025



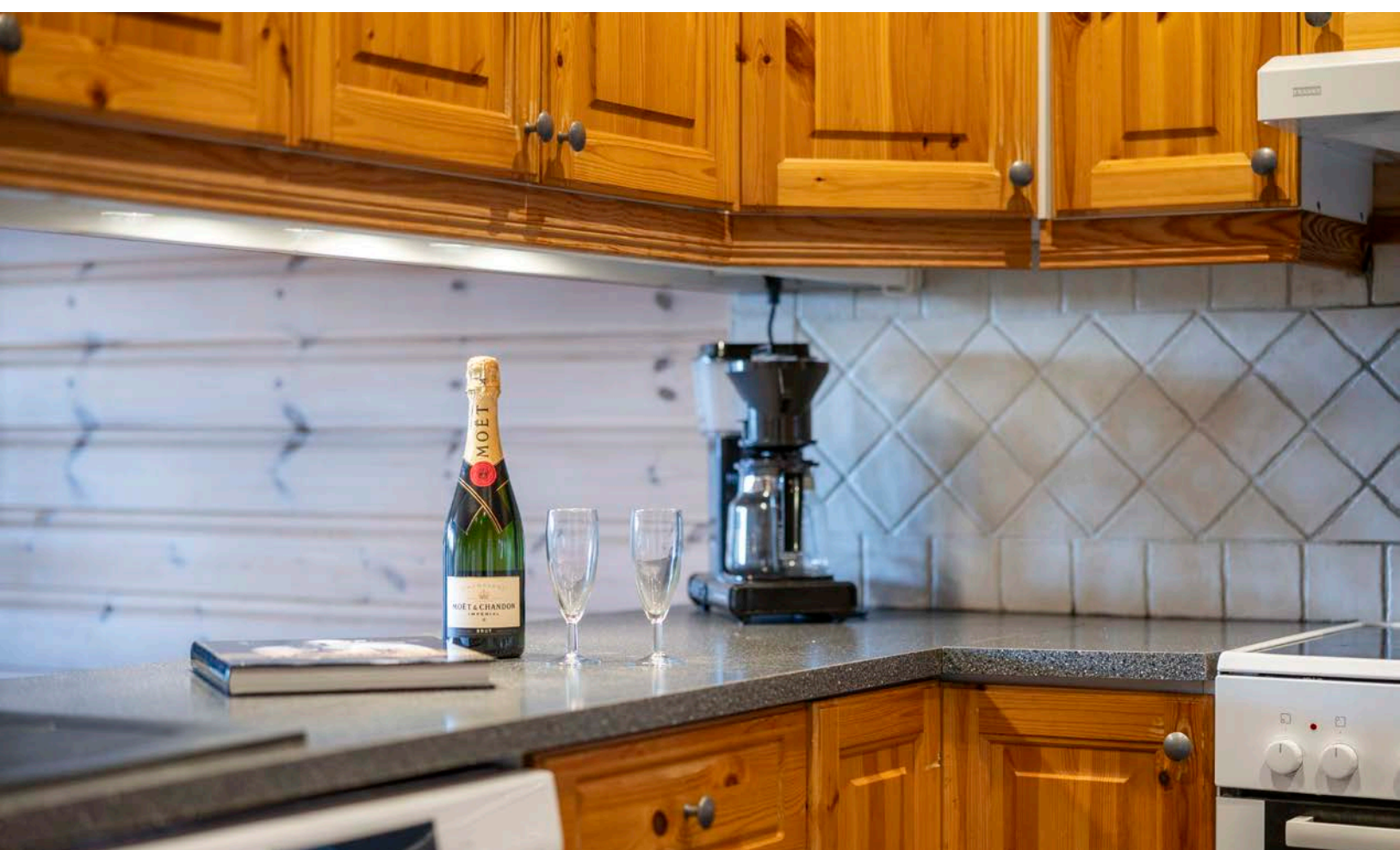




























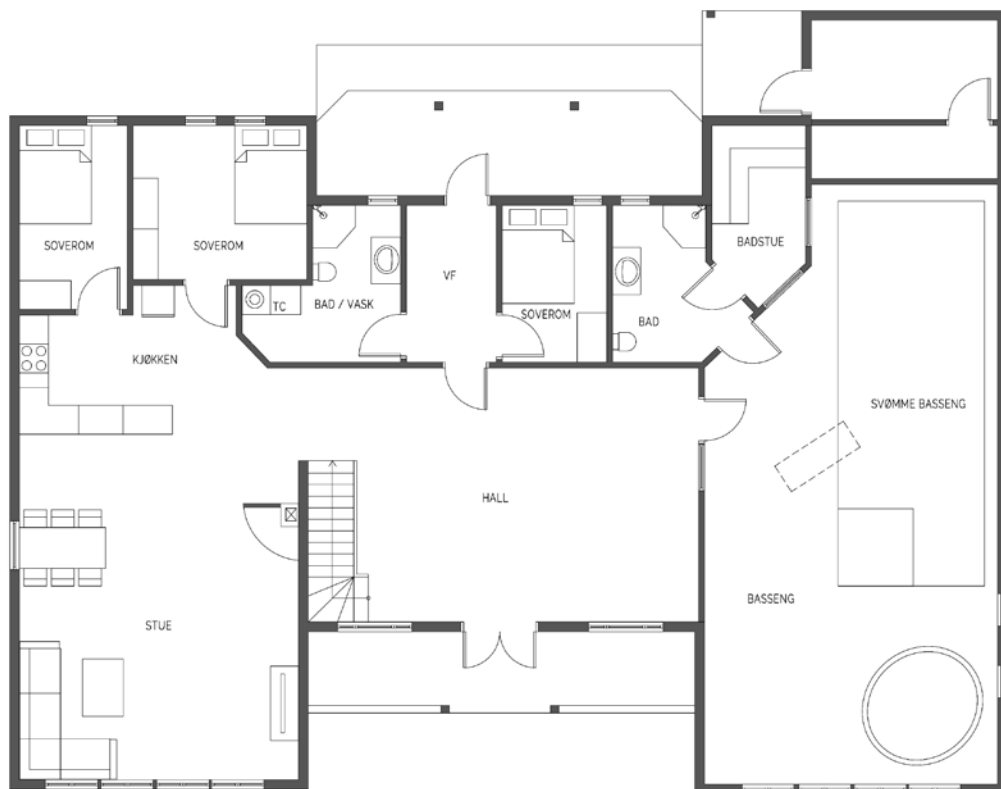






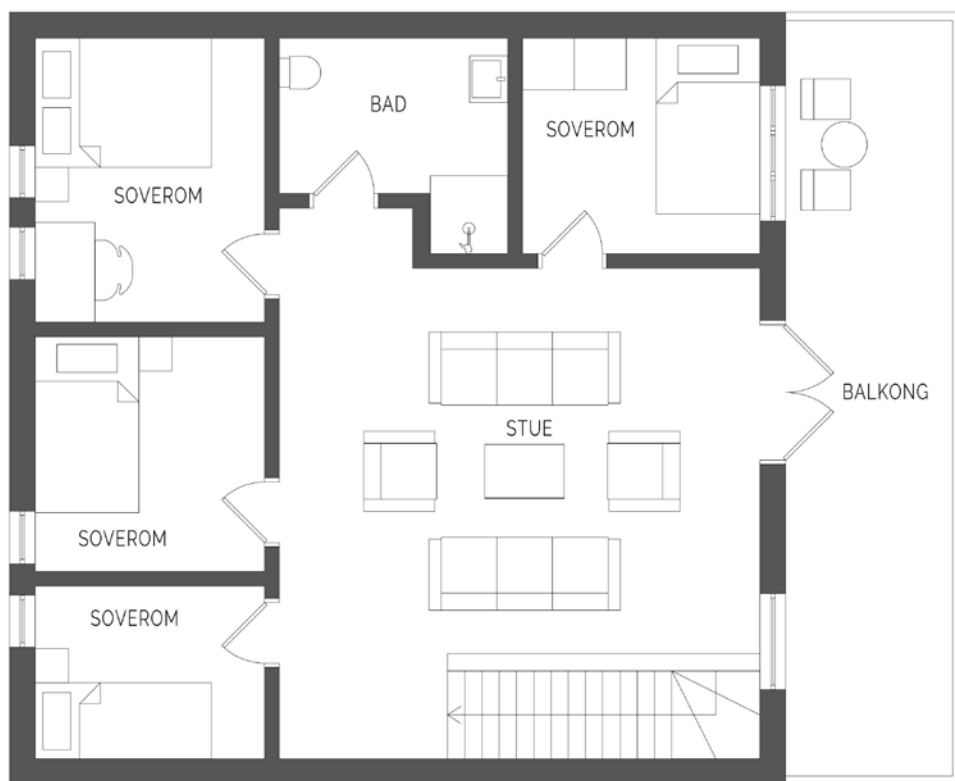






illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Bjønntjønnlia 98

3855 Treungen

Gnr: 34 Bnr: 110



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 297872

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 15.09.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Utvendig bod var avlagt ved befaringen.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Hytte

TG 0
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - Vest 1. etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje side øst

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

**Yttervegg**

Konstruksjon

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkkonstruksjon

Takkkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - Vest 1. etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater**Kjøkken - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**Bad - 2. etasje side øst**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
11 stk**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Bad - Vest 1. etasjen**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Basseng

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Øst 1. etasje

Samlet vurdering:

Bad - 2. etasje side øst

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
2 stk**Bad - 2. etasje side øst**

Ventilasjon

15 000,-

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Badstue

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

175 000,-

Estimerte kostnader på TG3

190 000,-

TG IU
1 stk**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig hytte med svømmebasseng i fra begynnelsen av 2000 tallet. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig.

Utvendig er det enkelte vinduer og ytterdører som trenger noe maling. Deler av torv må også utbedres.

Innvendig er det basseng, badstue og bad øst 1. etasje. Oppe i 2. etasje må badet utluftes.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Bjønntjønnlia 98

3855 Treungen

Gnr.: 34 Bnr.: 110

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 15.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: K. F.

Rekvirert dato: 01.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 09.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Bjønntjønnlia 98, 3855 Treungen

Kommunnr: 4030

Kommune: Nissedal

Gnr	Bnr
34	110

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sjøstrand Invest AS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 870,6

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2004/05

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	225	2	34
2. etasje	65		12
Sum:	290	2	46
Sum BRA:	292		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, 3 soverom, 2 bad, badstue, stuer, kjøkken, basseng, teknisk rom, bod. BRA-e: Utvendig bod. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, bad, 4 soverom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 290m2.

P- rom = 276m2.

S- rom = 14m2.



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt hytten.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve hytten, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende flaskeskåret kledning, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå mht. slagregn.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Vil forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Male flere vinduer og enkelte ytterdører.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på platting 1. etasje som har litt ujevn flate på dekke.

Terrasse 2. etasje virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med torv, undertak er med plater og knotteplast. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende torv side syd.

Konsekvens: Direkte slitasje på knotteplast.

Anbefalt tiltak:

Legge på mer torv side syd.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU**Beslag**

Beslag over tak er ikke inspisert.

Bad Vest 1. etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Enkelte fliser ved sluk har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, har plast på baksiden mot soverom, er lite anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere at membran er tett.

Anbefalt tiltak:

På sikt montere kabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett, kum, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann.

Hulltaking er utført i fra soverom, fukt målt i veggplate her er innenfor akseptabelt nivå.

Bilder

Hulltaking.

**Bad Øst 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, flere har liten limdekning og en del er også knekt. Kun lokalt fall ved sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bortvalgt pga. rør ved dusjen er mot badstue.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet er nå pga. elde og slitasje modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke garantere membran tett.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Bad 2. etasje side øst

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt og terskel inn til dusjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse.



Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:

Lage spalteåpninger i terskel til dusjen.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, har plast på baksiden, er lite anbefalt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, halve levetiden er nå passert.

Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran pga. alder.

Anbefalt tiltak:

Montere kabinett.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 3**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens: Liten luftutskifning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra stue, ingen fukt målt her.

**Bilder**

Hulltaking.

Innvendige overflater**Vurdering / Avvik****TG 1**

Flere gulvfliser har i enkelte rom til 1. etasje liten limdekning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1****Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Trapp er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som på del øst over bassenget har mangelfull utlufing. Er noe mugg og sopp i himling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon, liten utlufing.

Konsekvens: Klima for mugg og sopp.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufingen av loft øst.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre rom (eksklusive spesialrom) Basseng

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet med fliser, hvor flere er løse. Defekte fuger, knekt fliser og stedvis noe ujevn overflate.

Overflater - Vegger

Veggene med fliser og panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Rommet har pr. i dag høy grad av elde og slitasje, er mondent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon/utførelse, mangelfull utlufting/avfukting.

Konsekvens: Vil eldes raskere.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet og utbedre utlufting/avfukting av rommet.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) Badstue**

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Gulvet med fliser.

Overflater - Vegger

Veggene med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

En del skader i panel på vegger og tak. Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og konstruksjon.

Konsekvens: Kondensskader.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Estimert kostnad:**175 000,-****Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i badene.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder montert i teknisk rom.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mangelfull utlufting av bassengrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Høyt fuktnivå i rommet.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utluftingen.



TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2007.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i kjøkken på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

Sikringsskap montert i teknisk rom på vegg syd.
Hovedsikring 80 ampere, 16 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2004/05	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		

Bjønntjønnlia 98

3855 Treungen

Gnr.: 34 Bnr.: 110

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 15.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 15.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250031	

Selger 1 navn
Knut Friis-Jacobsen

Gateadresse	
Bjønntjønnlia 98	

Poststed	Postnr
TREUNGEN	3855

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert el.bil lader

Arbeid utført av

Hisøy Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvendig Easee lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen er det byttet terrasse bord på

Arbeid utført av

Hytte kontakten

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250031

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tilstandsrapport NS-3600

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250031

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Friis Jacobsen	5046062390feacbdac8f8 e08d6f62a90bb37c847	25.09.2025 11:36:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250031

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØNNNTJØNNLIA TOMT 51	Beregnet areal	1870.6
Etablert dato	13.07.2002	Historisk oppgitt areal	1200
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.07.2024 26.09.2024	2024/1609	Tinglyst 26.09.2024	34/2 (-308861,1), 34/295 (308861,1) Mnrmangler, 34/10, 34/70, 34/110, 34/111, 34/112, 34/113, 34/116, 34/147, 34/148, 34/149, 34/152, 34/153, 34/154, 34/155, 34/162, 34/167, 34/169, 34/170, 34/171, 34/172, 34/174, 34/176, 34/177, 34/179, 34/180, 34/181, 34/182, 34/183, 34/184, 34/191, 34/193, 34/196, 34/197, 34/198, 34/199, 34/200, 34/201, 34/202, 34/203, 34/204, 34/205, 34/215, 34/216, 34/217, 34/218, 34/219, 34/229, 34/253, 34/256, 34/257, 38/4, 38/145, 38/229
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	34/110
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	34/110
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	07.10.2011 20.12.2012	2011/1324 P4-710		34/2 (-1870,6), 34/110 (1870,6)
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	07.10.2011 20.12.2012	2011/1324 P4-711		34/2 (-1543,6), 34/171 (1543,6) 34/110
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.07.2002			34/2 (-1200), 34/110 (1200)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6544312.05	479677.88	0	Ja	1870.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJØSTRAND INVEST AS S981010175	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fyrforvalter Knudsens vei 51 4817 4817 HIS	

Adresse

Vegadresse: Bjønntjønnlia 98Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20165480		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	17.11.2002

1: Bygning 20165480: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 17.11.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	286
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.08.2002	21.09.2002
Igangsettingstillatelse	17.08.2002	21.09.2002
Tatt i bruk	17.11.2002	21.09.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjøntjønna 98	H0101	34/110	286	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	65	65	0	0	0
H01	0	0	221	221	0	0	0

4. Føresegner til revidert utbyggingsplan for Bjønntjønna i Nissedal kommune

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjonar, §§ 22 - 28-2, er det utarbeidd revidert utbyggingsplan for Bjønntjønna i Nissedal kommune med det føremål å tilrettelege for hytteutbygging med tilhøyrande anlegg. *Endringar av føresegnene etter 1. utbyggingsetappe er framheva med kursiv skrift.*

4.1 Felles føresegner

- a) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggjast fram for kommunen.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller opparbeidd uteareal, skal førast tilbake til opphavleg utsjånad.
- c) Det er ikkje tillete å sette opp gjerde eller flaggstenger i hytteområdet.
- d) Det er regulert inn 1 - ein - felles privat parkeringsplass til kvar hytteeining. I tillegg skal kvar tomt ha minimum 1 - ein - parkeringsplass på tomte. *Unntatt i område H3 der kvar hytte skal ha 2 parkeringsplasser på tomte og ikkje felles parkeringsplass.*
- e) *Områda skal byggjast ut med høg sanitær standard og koplast til kommunalt reinseanlegg.*
- f) Vatn, avlaup og straumleidningar bør leggjast i same trase som vegar eller borast og leggjast i røyr i fjell. Anlegga (gjeld også veg) skal vere ferdigstilt før det vert gjeve byggeløyve.
- g) Det kan førast opp nødvendige bygningar og anlegg for vassforsyning innan planområdet.
- h) Innanfor planområdet kan det førast fram straum til hyttene i kabel. Grunneigar stiller vederlagsfri grunn til grøfter.
- i) Installasjonar i samband med leidningsnettet skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalande utforming.
- j) Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen. (Pr. 2001 er dette kjeldesortering med oppsamling i felles avfallsbu for heile reguleringsfeltet.)
- k) Ved hogst skal ein halde seg tillevande skog standarden og take fleirbruksomsyn.

- l) Ved vidare utbygging i planområdet skal følgjande avklårast ved revisjon av denne plan:
- a) Eigna utbyggingsområde for inntil 90 tomteiningar og plassering av vegar i terrenget
 - b) Grønkorridorar/klimavernsoner - friluftsområde, turstier (røyrgate)
 - c) Parkering (Felles- privat)
 - d) Eventuelt aktivitetsområde/Felles uteareal.
- a) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

4.2 Byggeområde

4.2.1 Fritidsbustadar/hytter

- a) Området skal nyttast til oppføring av inntil 130 fritidsbustadar/hytter. I byggetrinn I er det tillatt med inntil 40 tomteiningar, og seinare - i avsett område - inntil 90 einingar.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av den einskilde tomt:
- Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/bod pr. fritidseigedom.
 - Maksimalt tillete bruksareal, T-BRA = 160 m² inkl. annek
 - Maksimal grunnmurhøgde: 80 cm.
 - Maksimal mønehøgde: 6 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 4 meter, og
 - Takvinkel mellom 18 og 34 grader, saltak.
- c) Det er gjort følgjande unntak frå hovudreglen for utnytting av den einskilde tomt i felt H2:
- Maksimalt tillete bruksareal, T-BRA = 400 m²
 - Maksimal mønehøgde: 8,5 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 6,5 meter.
- d) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.
- e) Plassering og utforming av uthus/bod skal godkjennast av kommunen. Bruttoarealet skal ikkje overstige 15m² og bygningen skal ikkje ligge lenger frå fritidsbustaden enn 10 meter.
- f) Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form (lengde, breidde, høgde), fasade (kledning av tre eller naturstein), vindaugeinndeling, materialar, fargar (jordfargar/naturfargar) og murar, harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt farge og vere tilpassa lokal/tradisjonell byggeskikk.

g) Det skal førast fram heilårsveg til kvar tomt. Det er følgjande krav til opparbeiding av parkering på kvar tomt:

- Felt H1: minimum 1 parkeringsplass på tomta
- Felt H2: minimum 4 parkeringsplassar på tomta
- Felt H3: minimum 2 parkeringsplassar på tomta

Tilkomst og parkering på tomta, skal vere godkjend før byggeløyve vert gjeve.

Teikningar, skisser/illustrasjonar, skal syne omfang av terrenginngrep og korleis det skal setjast i stand. Desse skal leggjast fram for kommunen.

h) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.

i) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming.

i) I område avsett til vidare utbygging skal det innarbeidast grønnkorridorar/turvegar. Røyrgatetraseen for vasskraftanlegget bør sikrast som ferdselskorridor - friluftsområde/turveg.

4.3 Spesialområde

4.3.1 Friluftsområde på land

a) Innanfor område avsett til Friluftsområde kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet og tilhøve for barns leik, td. turveg, skiløype, balløkke, samt anlegg for felles søppelinnsamling i tilknytning til felles privat parkering.

b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og VA-anlegg i grunnen. Leidningstrasear skal i størst mogleg grad følgje vegar, stigar og løypetrasear/turvegar.

c) I friluftsområdet mot/langs Skogbuåna skal ein ikkje gjere inngrep som vesentleg fôrringar vegetasjonsbilete eller opplevingsverdien for friluftslivet.

4.3.2 Privat veg og parkering

a) Hovudvegar skal byggjast som skogsbilveg klasse III, det vil seie med vegbreidde (inklusive skulder) minimum 4,0 meter. Samlevegar skal ha vegbreidde minimum 3,5 meter inkl. skulder. Vegar til einskildhytter/tun skal ha vegbreidde minimum 2,5 meter inkl. skulder. Det skal setjast av 3 meter til kvar side for veg til fylling/skjering/grøft/snøopplag.

b) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Skjeringar og fyllingar bør dekkast til med jord eller bark, og elles gjevast ei tiltalende utforming.

c) Private felles parkeringsplassar skal ikkje merkast med namn eller kjenneteikn (privatiserast).

4.3.3 Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsone som er høgare enn ½ meter over nivå på offentleg veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, unnateke oppkvista tre, stolpar ol.

4.4 Kombinerte føremål - Parkering, Kontor, Service, Lager, Avfall

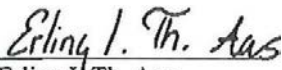
- a) Området kan nyttast til oppføring av bygningar og anlegg for avfallsinnsamling, service, kontor, lager, parkering mm.
- b) Det kan godkjennast ordning med felles søppelbod for planområdet. Dersom kommunen ikkje finn ordninga tilfredsstillande er det høve til å sette opp avfallsbod på/i tilknytning til felles parkeringsplassar i plan området.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av området:
- Maksimal prosent bebygd areal: %-BYA = 25%
 - Maksimal grunnmurhøgde: 50 cm.
 - Maksimal mønehøgde: 6 meter
 - Maksimal gesimshøgde: 4 meter, og
 - Takvinkel mellom 18 og 34 grader
- d) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- e) Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- f) Kommunen skal sjå til at bygningar og konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Vidare at bygningar si form (lengde, breidde, høgde), fasade (kledning av tre eller naturstein), vindaugeinndeling, materialar, fargar (jordfargar/naturfargar) og murar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen. Taktekinga skal ha ein matt farge og vere tilpassa lokal/tradisjonell byggeskikk.
- g) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og anna uteareal.
- h) Ikkje utbygde delar av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.
- i) Det kan oppførast felles anlegg for postdistribusjon, oppslagstavler og liknande.

4.5 Dispensasjon

- a) Når særlege grunnar ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafor ramma av gjeldande føresegnar i Plan- og bygningslova.

Vegårshei den 22. mars 2001

for Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifteadvokat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Vedtak og oppheving av gjeldande plan:	UDU-sak	023/01, 03.04.01
Handsaming av revidert plan		
I det faste utvalet for plansaker:	UDU-sak	023/01, 03.04.01
Planutvalet sitt vedtak om godkjenning:	UDU-sak	023/01, 03.04.01

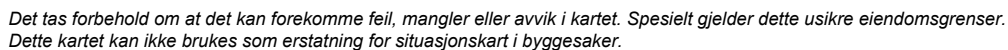
Revidert i høve til UDU-sak 022/02, datert 09.04.02

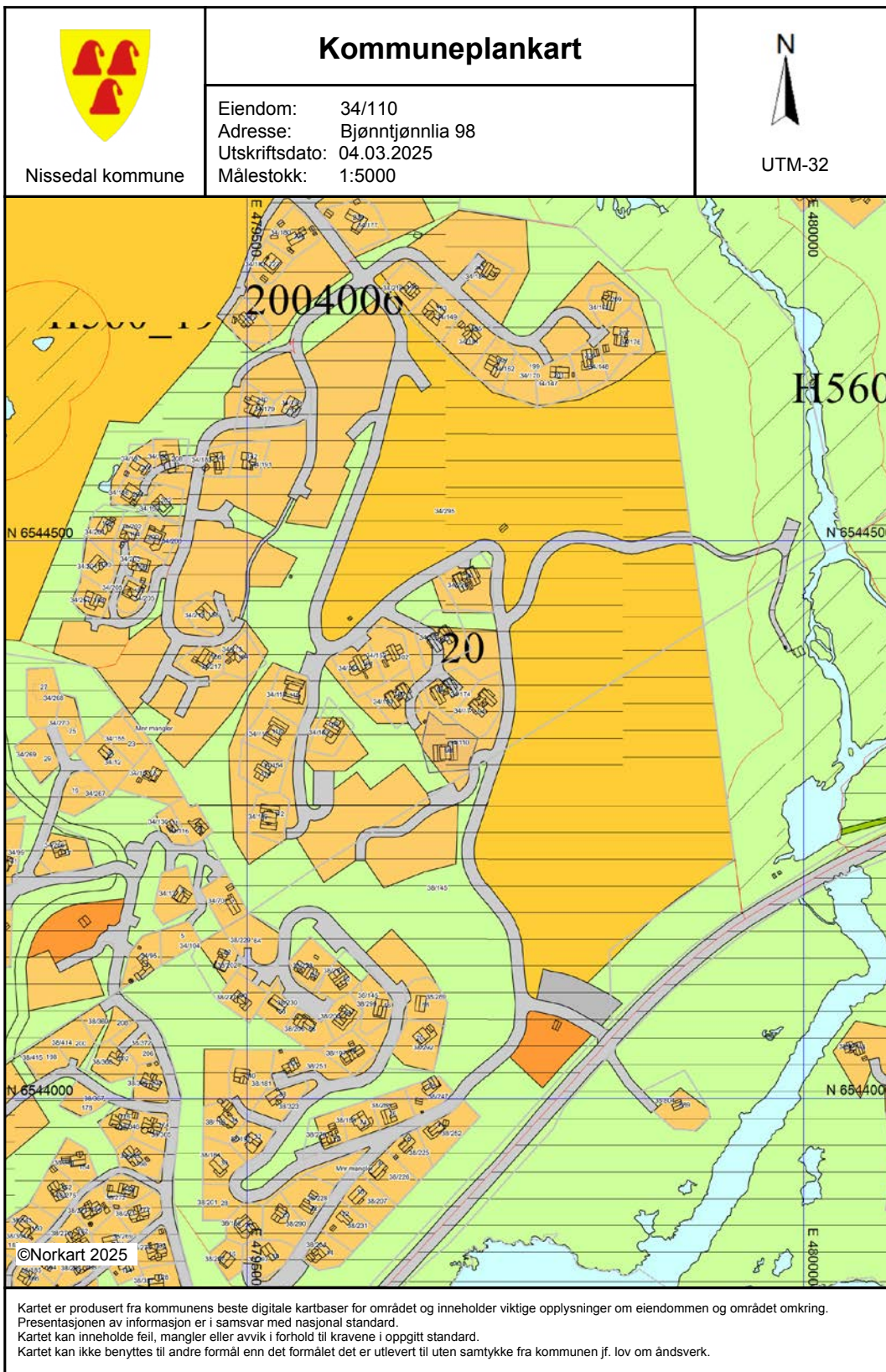
Revidert i høve til F-sak 043/04, datert 31.03.04

Mindre endring i F-sak 165/04, datert 01.12.04



Eiendom: 34/110
Adresse: Bjønn tjønnlia 98
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri samtrekk
-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørend

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

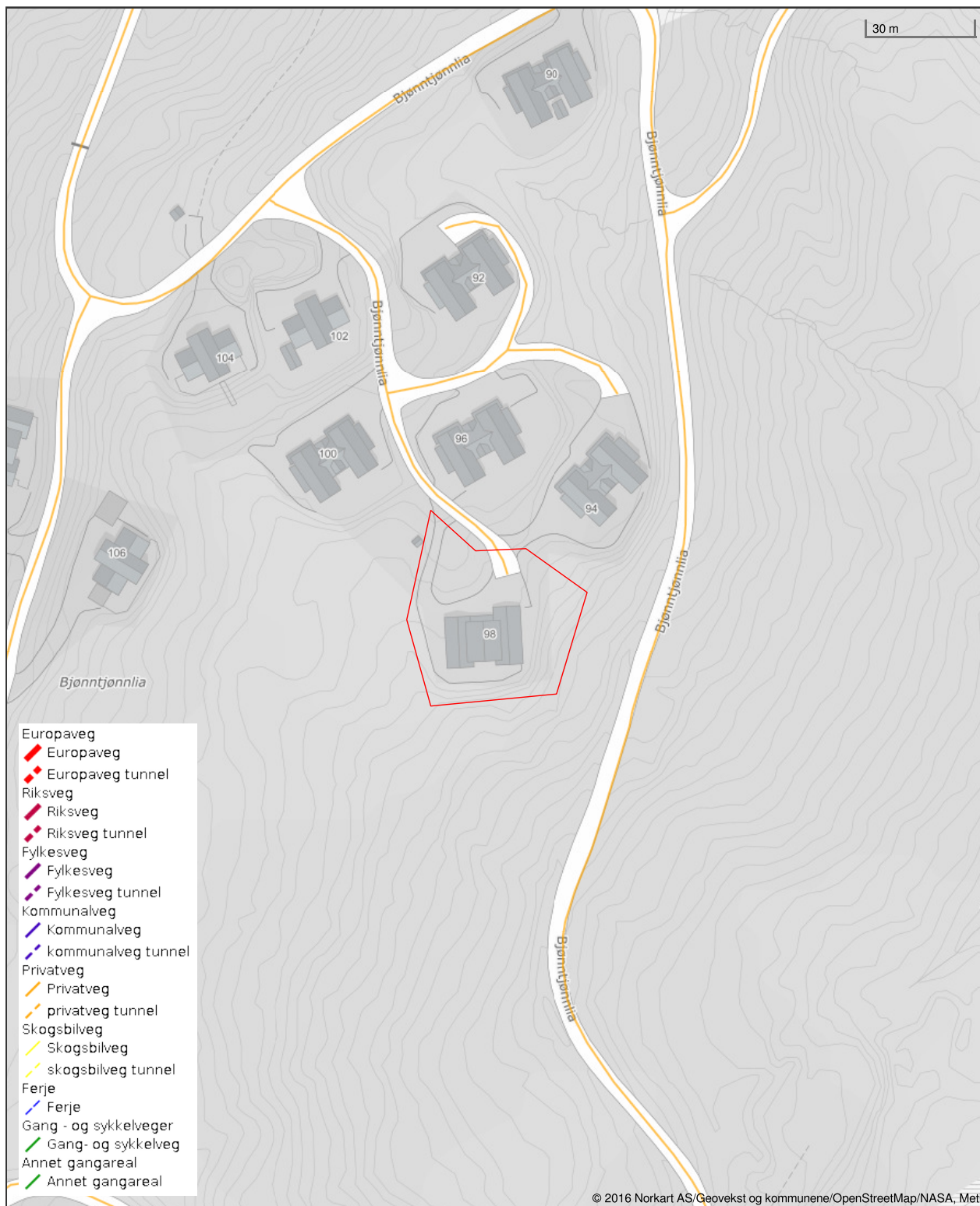
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 34/110//





Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	110	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønntjønnlia 98, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	64 460,00 kr
Eiendomsskatt	5 803,00 kr
Feiing	375,00 kr
Renovasjon	4 312,52 kr
Vann	57 718,75 kr
Sum	132 669,27 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 pr.ab.	1 025,00 kr	1/1	0 %	1 025,00 kr	256,25 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	1 pr. ab.	3 287,50 kr	1/1	0 %	3 287,50 kr	821,88 kr
Abonnementsgebyr vatn F	1 stk	6 562,50 kr	1/1	0 %	6 562,50 kr	1 640,63 kr
Målt vassmengde	254 m3	22,50 kr	1/1	0 %	5 715,00 kr	5 715,00 kr
Fakturert vatn forrige år	-1413 m3	22,50 kr	1/1	0 %	-31 792,50 kr	-31 792,50 kr
Forskot vatn	258 m3	23,75 kr	1/1	0 %	6 127,50 kr	1 531,88 kr
Abonnementsgebyr avløp F	1 stk	8 775,00 kr	1/1	0 %	8 775,00 kr	2 193,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt avløpsmengde	254 m3	26,25 kr	1/1	0 %	6 667,50 kr	6 667,50 kr
Fakturert avløp forrige år	-1695.6 m3	26,25 kr	1/1	0 %	-37 091,25 kr	-37 091,25 kr
Forskot avløp	258 m3	35,63 kr	1/1	0 %	9 191,25 kr	2 297,81 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	2232300 prom	2,86 kr	1/1	0 %	6 384,00 kr	1 596,00 kr
Feiing/tilsyn	1 stk	420,00 kr	1/1	0 %	420,00 kr	105,00 kr
				Sum	-14 728,50 kr	-46 058,05 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	110	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjønntjønnlia 98, 3855 TREUNGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 189 000,00 kr
Skatt	6 384,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	20.02.2020
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

tlf.: 350 48 400

faks: 350 48 410



EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Dato 21/09

Eigedom: Gnr.: 34 Bnr.: 110 Fnr.: Snr.:
Kommune: NISSEDAL

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Ligg det føre ferdigattest/bruksløyve?

Nei ☐ Ja ☒ Ved ja fylgjer kopi vedlagt.

Merknader:



Nissedal kommune - Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor



KOMMUNE: Interkommunalt plankontor Nissedal/Kviteseid 3855 Treungen	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.
---	---

Ansvarleg søker (namn og adresse): Froland Byggeservice AS, Mårvann, 4848 Arendal.	Tiltakshavar (namn og adresse): Stein Johan Dahlberg, Grimeveien 10, 4820 Froland
--	---

Ferdigattest er gitt for:				
Eigedom/adresse: Bjøntjønna Hyttefelt på Gautefallheia	Gnr: 34	Bnr: 110	Festenr:	Seksj.nr: 51

Spesifikasjon:			
Kva slags bygg/tiltak: Hytte			
Vedtak gjort av: Delegert mynde interkommunalt plankontor	Vedtak dato: 16.08.02	Utvalssaksnr.: 115/02	Vår ref.: 05/00561-2
Dato sluttkontr. 24.05.05 24.05.05 23.05.05	Kontrollansvarleg: NCC Norge AS v/Geir Waskaas Ugland Industrier AS v/Frank Omnes Rørlegger Halvorsen AS v/Jørn Getaas		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. Pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 93)		

Underskrift:		
Stad: Treungen	Dato: 01.07.2005	Stempel/underskrift: NISSEDAL/KVITSEID KOMMUNE PLANKONTORET Bjørn Vidar Storkås

Kopi sendt til:		
Funksjon: SØK	Namn: Froland Byggeservice AS	Adresse: Mårvann, 4848 Arendal
Funksjon: PRO/KPR UTF/KUT	Namn: Ugland Industrier AS	Adresse: Reddalsveien 47, 4887 Grimstad
Funksjon: PRO/KPR UTF/KUT	Namn: Rørlegger Halvorsen AS	Adresse: Myrenveien 21, 4847 Arendal
Funksjon: UTF/KUT	Namn: NCC Norge AS	Adresse: Industriveien 18, 4848 Arendal

Nabolagsprofil

Bjønntjønnlia 98

Høyde over havet

453 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	🚗
🚗 Bjønntjenn Linje 602	13 min	🚶 1.2 km
🚗 Rosskjenn Linje 602	23 min	🚶 2 km

Avstand til byer

Kragerø	1 t 6 min	🚗
Porsgrunn	1 t 14 min	🚗
Skien	1 t 18 min	🚗
Arendal	1 t 26 min	🚗
Oslo	2 t 56 min	🚗
Stavanger	167 km	
Bergen	239.5 km	

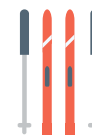
Ladepunkt for el-bil

🚗 Gautefall Ski Lodge	6 min	🚗
🚗 Gautefall Skisenter	6 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 284 m
- 66 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

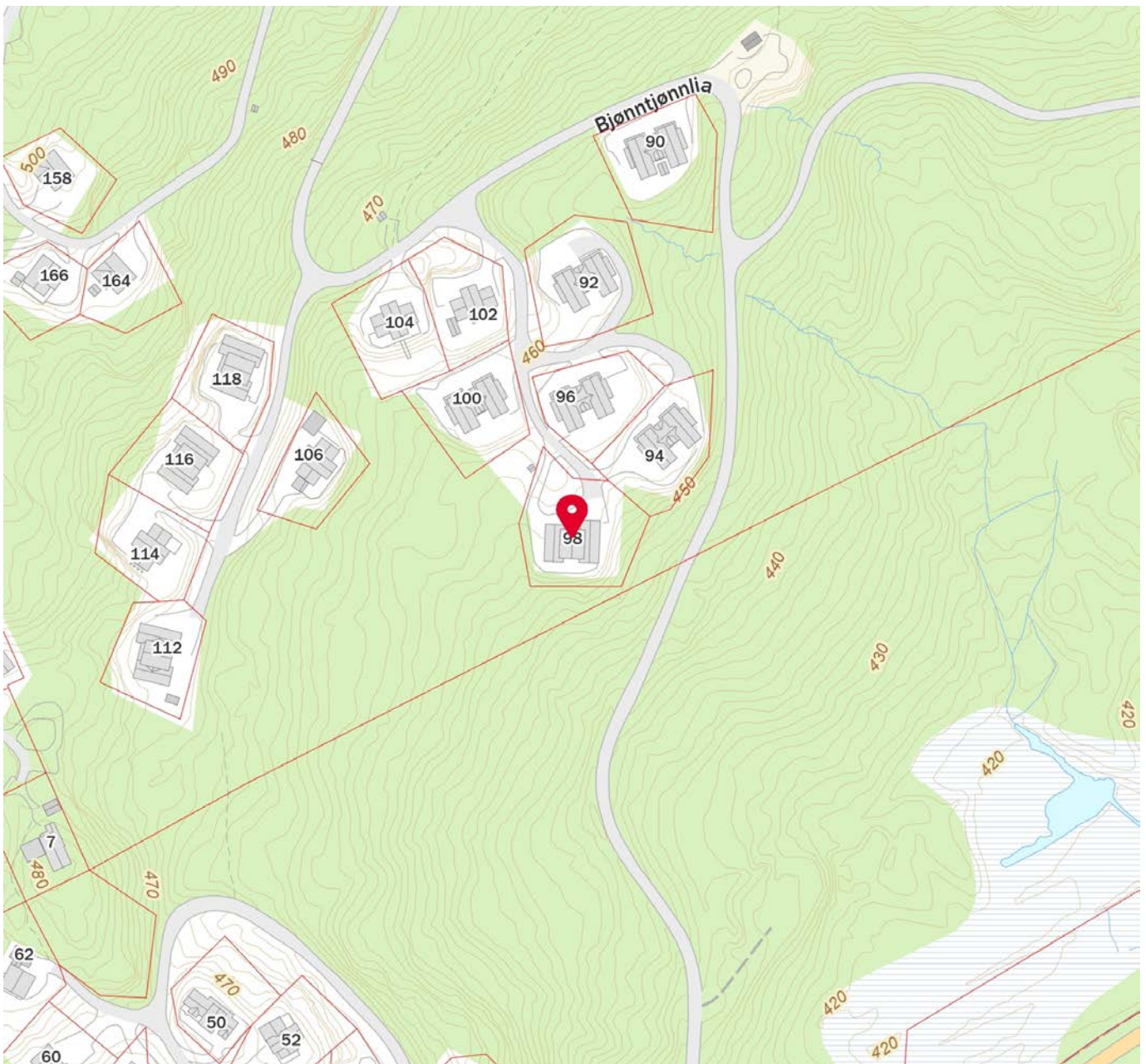
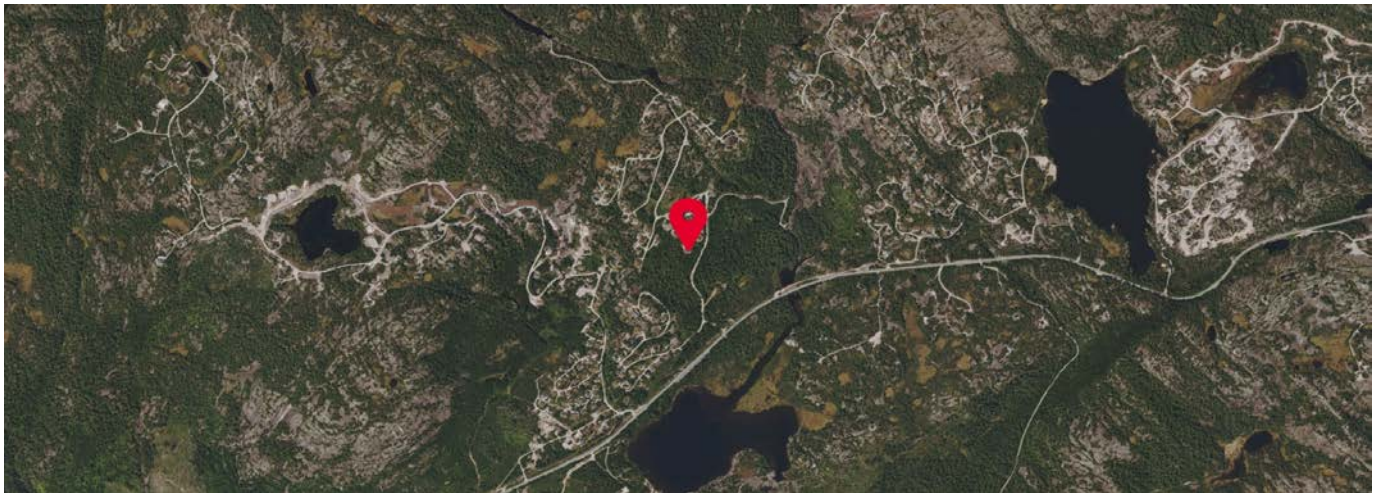
Ski Logde Gautefall	6 min	🚗
Gautefall Akebakke	6 min	🚗
Jettegrytene i Eikholm	18 min	🚗
Niser Hyttegrend og camping	22 min	🚗

Sport

⚽ Stasjonsområdet aktivitetsområde Ballspill	9 min	🚗 9.9 km
⚽ Treungen sentralidrettsanlegg Fotball, friidrett	10 min	🚗 9.7 km

Dagligvare

Coop Prix Treungen PostNord	9 min	🚗 9.8 km
Spar Treungen Post i butikk	9 min	🚗 10 km





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjønntjønnlia 98
3855 TREUNGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

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 viderefremidlet 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