PRIVATMEGLEREN
PARK

TREUNGVEGEN 885

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

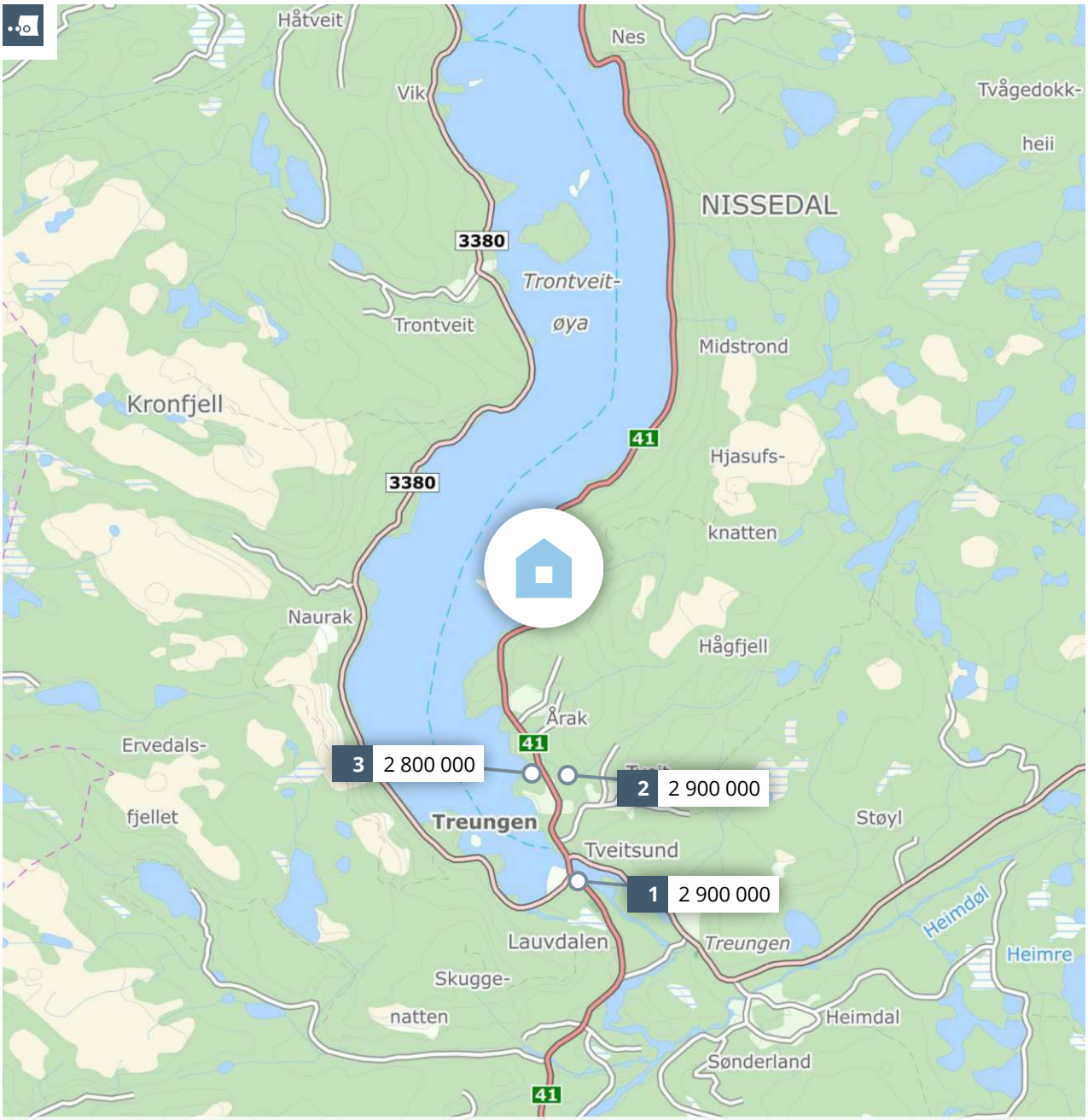
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TREUNGVEGEN 885

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Treungvegen 885, 3855 TREUNGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 32 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS TVEIT

Verdivurdert til

2 690 000

-	2 690 000	14 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	27 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt					1 959 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagvegen 21				24.02.2025	2 950 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**34 524**
	84 m²	2024	450 m²	3 sov						
2	Sollivegen 33				22.12.2023	3 290 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**14 872**
	195 m²	1993	1 371 m²	4 sov						
3	Smeitkollen 89				24.09.2024	2 990 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**10 409**
	269 m²	1979	1 696 m²	5 sov						

Boligen ligger i naturskjønne omgivelser i Treungen, med nærhet til flotte turområder, badeplasser og et variert friluftsliv året rundt. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har enkel tilgang til nødvendige servicetilbud i nærområdet.

Stuen er romslig og innbydende, med direkte utgang til terrasse som gir fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. I tilknytning til stuen ligger spisestue med god plass til større spisegruppe.

Parkering skjer på egen tomt samt i dobbelgarasje, som gir gode parkerings og lagringsmuligheter.

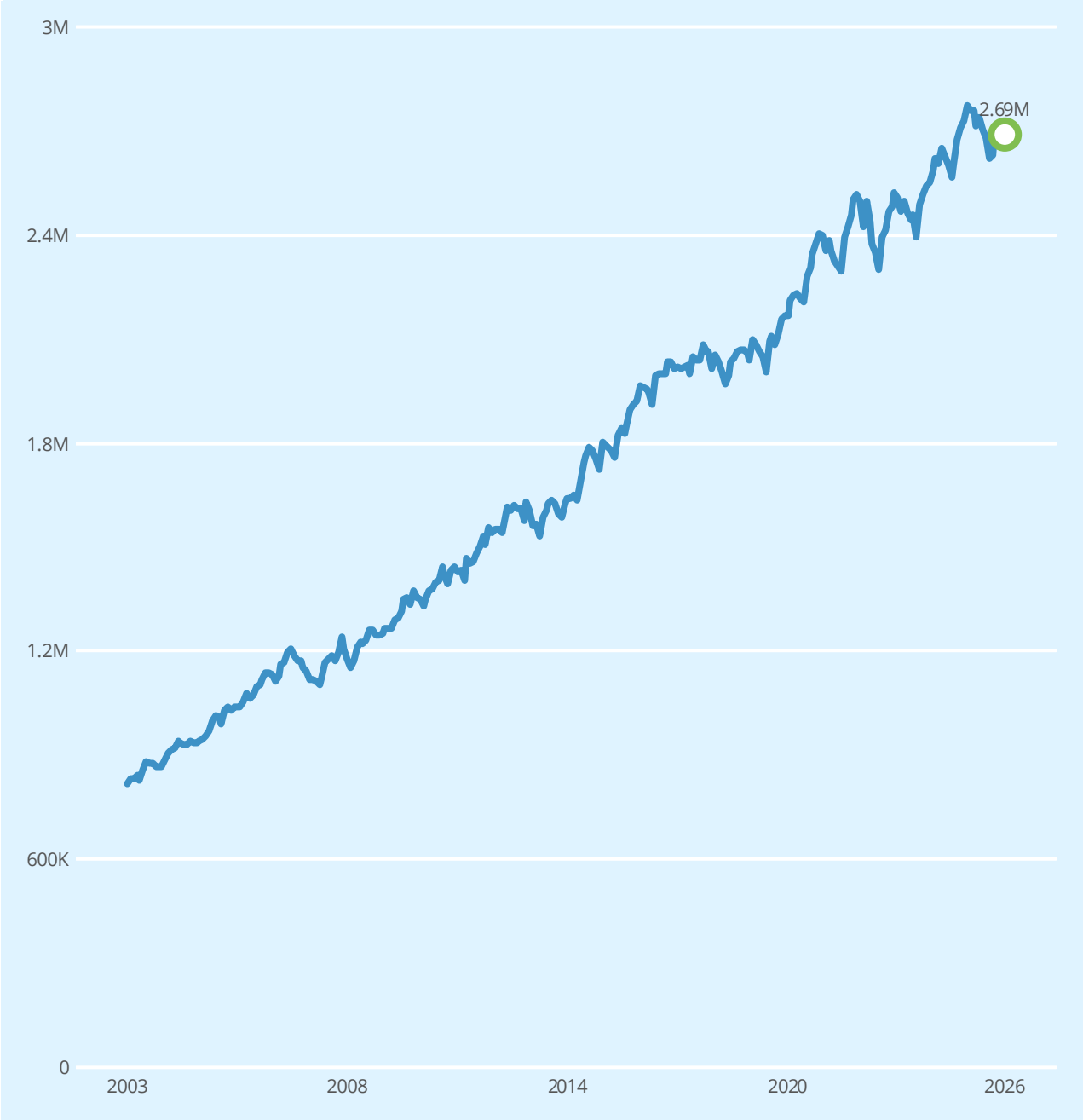
Eiendommen passer godt for deg som ønsker en bolig med god plass, fine uteområder og nærhet til naturen – med mulighet for å sette sitt eget preg over tid.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NISSEDAL kommune nå

2
eneboliger til salgs

2.6M
2 490 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i NISSEDAL kommune siste 12 mnd

6
eneboliger solgt

1.9M
1 810 000 Prisantydning i snitt
1 763 000 Salgspris i snitt
1.7M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

21 577 Telemark fylke i snitt siste 12 mnd

14 620 Treungvegen 885 Totalpris 2 690 000

11 331 NISSEDAL kommune i snitt siste 12 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT BOLIG TREUNGVEGEN 885

Treungvegen 885, 3855 Treungen



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
11 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Birger Heimdal
Fjonevegen 1890
3855 Treungen
heimdal65@gmail.com
Tlf: 91863371

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Aud Ingegjerd Nilsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1958 m²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Kommuneplan-LNF
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1989

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		31.3.2026
Forutsetninger:		Fint vær, opphold og snøfritt. Ingen hindringer for befaring. Utvendig tak er befart fra bakkenivå og takkonstruksjon bolig er befart fra loftluke plassert i soverom.
Oppdragsgiver:		Eier
Tilstede under befaringen:		Tommy Nilsen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter mms3

OM TOMTEN:

Lett skrånet, oppfylt og planert tomt, opparbeidet med plen.
Bolig har hovedinngang på bakkeplan i underetasje. Overside bolig har deler med oppfylt masse til ca. o,5 m fra topp mur.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament og plate av betong, samt grunnmur av lecablokker.
Yttervegger i 1etg. er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Fabrikkbygd takverk i valmform, tekket med fiberplater og betongtakstein.
Vindu er toppsving 2lag isoler(husmorvindu) fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tomt og bolig fremstår i hovedsak som fra byggeår, fungerer godt, men har naturligvis noen avvik satt opp mot dagens krav. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarmingsmuligheter:
Vedovn i 1etg., panelovner, varmekabler fra byggeår, varmepumpe fra 2022.

Romhøyde (målt tilfeldige steder):
Underetasje: 2,23-2,27
1.etasje: 2,37-2,39, bad 2,30-2,31

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

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

Underetasje:
Vegger: pusset og malte lecamurvegger, plater malte og tapetserte samt trepanel. Noen yttergrunnmursvegger av leca er utforet med treverk, platet eller panelt.
Tak: trepanel umalte/malte og hunton malte panelbord. Gipshimling i garasjedel, deler av denne er fjernet pga framføring av vannrør.
Gulv: flis, belegg og teppe lagt på betonggolv, samt malt betong.
Det er registrert sprekk/setningsskader flisgolv i gang/VF.

1 etasje:
Vegger: plater og tapet
Tak: malte plater.
Det er registrert sprekk og manglende behandling tak.
Gulv: lakkert tregulv gang/stue, laminat kjøkken og soverom og flis bad/wc rom.
Det er registrert knirk.
Det er registrert sprekk og skader/oppsvulmet golvoverflate stue.

Boligen har overflater vegg, tak og gulv som fremstår som løsnet fra underlaget og er ubehandlet etter byggeår.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert/målt noe høydeforskjeller golv i boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bolig er bygd i 1989. Bad 1etg. er opplyst renovert etter det. Veranda er ombygd og utvidet, samt oppført tak over del av veranda.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
underetg.	77	27		
1etg.	107			65
SUM BYGNING	184	27		65
SUM BRA	211			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje		44		
SUM BYGNING		44		
SUM BRA	44			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Underetasje med boder, vaskerom, wc/bad, VF, gang og disponible rom.
1etg. med stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:

Boligintegrert garasje med egen tilkomstport.
Friitstående garasje

MERKNADER OM AREAL:

Garasje integrert i bolig har egen tilkomst kun med garasjeport og blir regnet som BRA-e.
Eiendommen har en frittstående garasje og blir regnet som 44m2 BRA-e.

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har en frittstående garasje bygd i 1994, byggeløyve er vist fram. Bygningen er målt til 44m2 BRA/bruksareal.
Støpt golv, ett skift murblokker, tre yttervegg kledd med liggende kledning, fabrikkbygde takstoler med valmutforming lik bolig, takstein og har to leddporter.
Konstruksjoner vegger og tak er synlig fra innside.
Takrenner og fotbeslag i plast med nedløp ned til terreng.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Birger Heimdal

Svennebrev tømrer 1984, mesterbrev tømrerfaget 1997. Oppføring bygninger, hus og hytter, rehabilitering, tilbygg og ombygginger.

12/04/2026



Birger Heimdal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Grunnmuren består av lecablokker, er utvendig pusset/ og kledd med grunnmursplast. Innvendig delvis for bygning utlektet og panelt/platet. For deler av bygningens underetasje har grunnmurens innside pussede og malte overflater. Noe flass/avskalling er registrert.
Det er ukjent om hva slags masser byggegrunn består av, om utførelse av drenering og sikringen mot vanninntrenging i bygget.
Det er på befaringsdagen ikke registrert setninger eller fuktinntrenging mur.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år. Underetasje har synlig mur fra innside, mot oppfylt terreng, og har gode muligheter for kontroll om drenering ikke virker som det skal.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Bygning ligger i skråterreng. Med oppfylte masser overside boligbygning, skrått ned langs endevegger og ned til golvnivå underetasje nedside bygning. Det er synlig montert grunnmursplast, avsluttet over masser fylt mot mur. Takvann er ført til takrenner og nedløpsrør.

Merknader:

Terrenget har stedvis lite fall vekk fra boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på fundament og drenering som igjen kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Nedløp fra takvann er avsluttet rett ned mot terreng, inntil grunnmur. Det anbefales å føre utløp lenger vekk fra grunnmur, samt å ha terreng som faller fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Bolig har yttervegger oppført som bindingsverk, med liggende malt kledning montert utenpå utlektet vegg. Bak nedkant kledning er montert horisontale lekter med tilfeldige "gliper" (mindre åpninger) som eneste luft-tilgang nedkant kledning.

Merknader:

Ingen synlige tegn befaringsdagen på råteskadd kledning. Vedlikehold av bygningsdelene må følges opp, og det med regelmessig behandling.
Normalt intervall for maling av ytterkledning er 6-12 år.
Kledning har manglende behandling underkant, noe som kan føre til fuktopptrekk og fuktskader i kledningsbordet.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vindu er fra byggeår -89, med 2 lag isolerglass, luftespalte i topp og har funksjon som toppturn(husmorvindu).
Vinduer og ytterdører er tilfeldig funksjonstestet med ok resultat. Det er for vindu montert vannbrett med beslag.

Merknader:

Vinduer og ytterdører som har passert forventet levetid har også redusert isolasjonsevne, noe som medfører økt varmetap og energibruk.
Tilstand her med noe sprekk, avflasset maling og noe manglende behandlet.
Sidekarmer/lister har, i bunn mot vannbrett, stedvis synlig sprekker med fuktopptrekk.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Isolerglassruter som er mer enn 35 år gamle har en usikker tilfredsstillende funksjon.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

For sikkerhet og fare for å skade bygningsdeler ble takkonstruksjonen ble inspisert fra loftstige til kaldtloft og besiktiget fra bakkeplan. Det vil si at kontrollmuligheten er noe begrenset.
Takkonstruksjon består av fabrikkbygd takverk med valmform.
Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.
Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen spesielle fukt-råteskader eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

Det ble befaringsdagen observert noe muselort kaldtloft, samt mindre fuktskjolder rundt gjennomføring luftekanal til luftehatt.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med trefiberplater og betongstein og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning.
Taket ble besiktiget fra bakkeplan, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket på grunn av høyde og manglende sikringsmuligheter. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkeplan.
Det ble registrert begroing i form av mose på deler av taksteinen, samt slitasje på overflatene. Det er også observert fuktskjolder, underside tak, rundt gjennomføring luftekanal.

Merknader:

Mose kan holde på fukt og bidra til økt belastning på taksteinen over tid.
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30-60år.
Jf. NS3600 erfaringsbasert funksjonstid, har undertak som sutak/oljeimpregnerte trefiberplater usikker framtidig funksjon etter 13år.
Bolig har ikke monterte stigetrinn til skorstein.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har romslig veranda, oppgradert og tilbygd i trekonstruksjon etter byggeår. Lovligheten av dette er ikke undersøkt for tilstandsrapport.

Merknader:

Det bemerkes at rekkverk er målt til å ha under 1.00mm høyde, som er dagens krav. Jf forskrift til avhendingsloven: Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen.
Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
Gjennomsnittlig levealder for impregnert materialer er 20-30 år.

7. Våtrom

7.1 Bad og vaskerom underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Rommene har tapetserte veggoverflater. Utlufting med naturlig avtrekk.

Merknader:

Begge rom har vegger med tapet som har rift, sprekker og er løs i våtsoner.
Begge rom har naturlig utlufting uten avtrekksvifter.
Normal tid før utskifting på våtrom, våtromstapet er 5-10år.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Begge rom har belegg på gulv, med oppkant mot vegg og dør. Høyder på gulv ble kontrollert med laser.

Merknader:

Det registreres at golv er tilnærmet flatt, golv tilfredsstiller dermed ikke våtromsnormen sitt krav for fall mot sluk.
Normal tid før utskifting av golv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og golvvarme er 15-35år.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Begge våtrom har tapetserte veggoverflater fra byggeår som skal fungere som tettesjikt. Golvene har belegg fra byggeår. Sluk på bad er skjult under dusjkabinett, Det er boret hull i tilstøtende vegg for dusj, her er ikke funnet fukt. Det er registrert manglende fall mot sluk, golv er lasermålt og funnet tilnærmet flatt.

Merknader:

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5-10år.
Begge rom har utgåtte bygningsdeler som skal ha vanntett sjikt mot fukt/vann i våtrom. Begge rom har vegger med tapet som har rift, sprekker og er løs i våtsoner.
Ingen av romma har tilfredsstillende fall til sluk, og bad har sluk skjult under kabinett, tilgang for kontroll og rengjøring er ikke mulig uten demontering av kabinett.



7.2 Bad 1.etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1etg. er opplyst renovert etter byggeår og inneholder dusjkabinett, vaskeseksjon og wc. Vegger bad er kledd med våtromsplater og tak har malte plater.
Ventilasjon i rommet består av naturlig avtrekksventil i himling over dusj, og luftespalte i vindu.
Bad fungerer tilfredsstillende slik det fremstår i dag.

Merknader:

Skader i våtsoner(bak dusjkabinett), med hull i veggplate. Oppkant med golvflis limt til veggplate og med silikon i overkant, er ikke en anbefalt løsning.
Dør til bad ligger innenfor våtsone dusj.



TG 1 7.2.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad er opplyst renovert etter byggeår og har flis på gulv.
Overflatene fremstår i god stand.
Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad er opplyst renovert etter byggeår. Bad har vegger kledd med våtromsplater som skal fungere som tettesjikt. Membran under flis golv er ikke dokumentert, og har ukjent utføring og alder.
Sluk er plassert under dusjkabinett.
Det er boret hull i tilstøtende vegg for dusj, her er ikke funnet fukt.

Merknader:

Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførte arbeider.
Sluk er plassert under dusjkabinett, og ikke tilgjengelig for kontroll eller rengjøring uten demontering av kabinett.
Bad har vegger kledd med våtromsplater som skal fungere som tettesjikt. Det er hull/skader i plater innenfor våtsone.
Membranen ligger skjult i golvkonstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10-20år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkken er oppusset og har innredning montert etter byggeår. Rommet inneholder oppvaskkum, blandebatteri, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte.

Merknader:

Pent kjøkken, godt med innredning og med normal slitasje på benker, skap og flater innredning.
Minimalt med fuktskjolder og bruksmerker på innredning.
Kjøkken har ikke montert komfyrvakt (krav for kjøkken ombygd etter 2010) eller waterstop oppvaskmaskin.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Underetasje ligger delvis under terreng. Vegger mot høyest oppfylt terreng består av synlig grunnmur, pusset og malt.
Det er for en del av boligen påført vegg av treverk mot grunnmur under terreng. Det er benyttet plastfolie bak innvendig kledning.
Himling har panel og behandlet trefiberpanel. Garasjedel i bolig har gipshimling.

Merknader:

Det er boret hull på utført og panelt yttervegg. Her er målt fukt over anbefalte verdier. Vegg har montert plast bak panel, noe som er en uheldig løsning og fører til innestengt fukt/kondens.
Det er på befaringsdagen registrert noe avflasset maling på grunnmur enkelte steder i boligen.
Himling garasjedel er delvis fjernet pga. framføring av vannrør. Dette må føres tilbake for å opprettholde gasstett skille til boligdel.



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Støpt gulv, delvis flislagt, malt og teppelagt.

Merknader:

Det er registrert sprekk/mindre setninger flisgulv vindfang/gang

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltaking tatt i trevegg mot terreng for fukttest. Se rapportpunkt overflate vegg under terreng om dette.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er opplyst av eier til å være byttet til rør i rør, plast etter byggeår. Fordelerskap er plassert i vaskerom, et rom med sluk.
Vann og avløpsrør er i hovedsak skjult.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder(200l) sin alder er ukjent men er byttet ut etter byggeår(eier opplyser om ca.2024).

Merknader:

Varmtvannsberedere har begrensa levetid for full ytelse.
Anbefalt levetid for en varmtvannsbereder er 10-20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har avtrekksvifte kjøkken. I vinduer er det luftespalter. Rom som vaskerom og begge bad har naturlig avlufting med kanaler med utløp over tak. Underetasje har lufteluker i yttervegg/grunnmur.

Merknader:

Boligen har ventilasjonsløsning som var normalt for byggeår.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Boligen el-installasjon fra byggeår 1989.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Merknader:

Takstmann har ikke kompetanse for god kontroll av elektriske anlegg. Det lokale el-tilsyn eller foretak bør kontaktes for el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon, feil utførelse etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking/demontering i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller.
Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger.
Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.
Boligen har ikke, på befaringsdagen, opplegg for brannvarsling eller slokkeutstyr. Det er opplyst av eier at dette skal etableres på nytt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Undersøke om eventuelt manglende byggesak om verandautviding og takoverbygg for del av veranda.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Naturlig aldring, manglende behandling og lang brukstid har ført til slitasje/overflateslitasje på vinduer, dører og sidekarmer. Risiko: Videre aldring, manglende behandling kan føre til redusert tetthet, dårligere funksjon og økt varmetap gjennom vinduer og dører. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller oppgradering av vinduer og dører. Anbefalt tiltak: Det anbefales å behandle eller vurdere utskifting av vindu og påregne gradvis utskifting av vinduer og dører basert på alder og tilstand.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alderslitasje i undertak, yttertekking og rundt gjennomføring. Risiko: Videre utette gjennomføringer og aldring kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere skader i yttertekking, undertak og øvrige konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet innebærer at boligeier må forholde seg til skader som berører flere bygningsdeler, med behov for utbedring, sikre bygningens funksjon, samt skjulte skader som kan få konsekvens ved senere tidspunkt. Anbefalt(e) tiltak: Taktekking og gjennomføringer må overvåkes og på sikt utbedres, samt montere stigetrinn for sikker tilgang til skorstein.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Årsak: Sluk plassert under dusjkabinett. Badet har bygningsdeler i våtsone som er uegnet eller har skader. Membranarbeider er ikke dokumentert. Risiko: Begrenset tilgjengelighet kan medføre at rengjøring og kontroll av og rundt sluk ikke kan utføres tilfredsstillende. Uten tilgang til sluk kan man ikke vurdere tilstand, tetthet, alder, utførelse eller eventuelle tegn til lekkasje. Manglene tettesjikt kan føre til fuktgjennomgang til underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert funksjon i våtrommet. Anbefalt tiltak: Tette hull plater i våtsone, regelmessig kontroll og rengjøring sluk, samt overvåke underliggende konstruksjoner om fuktgjennomtrenging.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Forholdene vurderes å skyldes eldre ventilasjonsløsning for boligen, liten luftavtrekk på bader og vaskerom, samt mangelfull etablering av tilluftsåpninger under dørblad vaskerom. Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for kondensskader og utvikling av mugg- og soppdannelser over tid. Konsekvens: Forholdet innebærer at badene kan ha redusert ventilasjonsfunksjon, med behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillende inneklima. Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på begge bad og vaskerom, samt sørge for tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved luftespalte også under dørblad vaskerom. Utbedringskostnaden vurderes som lav for det enkelte rom, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Bad og vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Risiko: Manglende vifte i våtrom fører til utilstrekkelig fjerning av fuktighet, som igjen kan føre til mugg og fukt/råteskader på konstruksjon og bygningsdeler. Risiko: Utett gjennomføringer og ikke vannbestandig materiell for vegger kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet innebærer redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov, og kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet. Anbefalt tiltak: Alder og ikke vannbestandige bygningsdeler i våtsoner tilsier renovering. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad og vaskerom underetasje Overflate gulv
	Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mangelfull falloppbygging ved etablering av gulvkonstruksjonen, samt utgått overflatebelegg. Risiko: Utgått bygningsdel, som vinylbelegg, kan føre til skader som fuktvandring ut i konstruksjoner ellers i bygning. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, og kan medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Alder på våtrommene tilsier renovering. Forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader og kan også føre til behov for utbedring av omkringliggende konstruksjoner. Anbefalt(e) tiltak: Full renovering av rommene. Det anbefales å fjerne eksisterende gulvbelegg, etablere korrekt fall mot sluk ved avretting av gulv, og legge nytt gulvbelegg utført av fagperson. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad og vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Vinylbelegg har karakter som er forenlig med lang brukstid og materialslitasje. Begge rom har også vegger med tapet som har rift, sprekker og er løs i våtsoner. Manglende fall til sluk, og som i tillegg ikke er tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Risiko: Utgått bygningsdel som vinylbelegg, kan ha eller på kort sikt få sviktende tettefunksjon som igjen kan føre til fuktvandring ut i konstruksjoner ellers i bygning. Begrenset tilgjengelighet kan medføre at rengjøring og kontroll av og rundt sluk ikke kan utføres tilfredsstillende. Konsekvens: Forholdene innebærer at bad og vaskerom må påregnes utbedres for å tilfredsstille kravene til våtrom. Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for total renovering av bad og vaskerom, utført av fagperson, for å etablere nytt godkjent tettesjikt, fall til sluk og sikre forskriftsmessig våtrom. Det anbefales god tilgang til sluk, det for kontroll og rengjøring, samt å kunne gjennomføre jevnlig ettersyn for å sikre tilfredsstillende funksjon. Utbedringskostnaden vurderes som lav for det enkelte rom, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

	Årsak: Ikke godkjent bygningsdel med dør i våtsone, samt hull i veggplate i våtsone. Oppkant (overgang vegg/golv) med golvflis limt utenpå veggplate. Kan løsne/få utetthet og føre til fuktskade bunn veggplate. Manglende mekanisk avtrekksvifte. Risiko: Utett bygningsdel, skader og hull veggoverflater i våtsoner kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Manglende vifte i våtrom fører til utilstrekkelig fjerning av fuktighet, som igjen kan føre til mugg og fukt/råteskader på konstruksjon og bygningsdeler. Konsekvens: Forholdet innebærer redusert tettefunksjon for fukt/vann, samt utilstrekkelig fjerning av fukt i rommet, og kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet. Anbefalt tiltak: Utbedre ødelagte plater i våtsone, samt overvåke og på sikt utbedre løsning i bunn veggplater til sikker vanntett avslutning. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Årsak: Påforing med treverk på yttervegg av mur mot terreng og bruk av plast som hindrer naturlig uttørking. Risiko: Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Høy risiko for skjult råte, muggvekst og nedbrytning av treverk. Redusert levetid for konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Konsekvens: Behov for utskifting av treverk og innvendige overflater. Mulig behov for utbedring av drenering og utvendig fuktsikring. Økte kostnader ved utsatt tiltak. Redusert teknisk tilstand og verdi. Anbefalt tiltak: Fjerne påforing yttervegger i underetasje som treverk og plast mot grunnmur under terreng. Tørke og ventilere området før ny oppbygging. Tilbakeføre tett gipshimling i garasjedel. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260070

Selger 1 navn
Jan Tommy Nilsen

Gateadresse
Treungvegen 885

Poststed	Postnr
NISSEDAL	4030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Aud Ingjerd Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260070

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 6260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Nilsen	15eb6881d97626b600687 9e52d12c71b5e7d0925	14.04.2026 11:28:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260070

- 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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Treungvegen 885, 3855 TREUNGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn	0%	1	390.00	1/1	0 %	390,00 kr	97,50 kr
Eigedomsskatt - bustad	0%	1550514	1.23	1/1	0 %	1 907,00 kr	476,75 kr
					Sum	**2 297,00 kr**	**574,25 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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
HOVEDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR

089/88-1

Sak nr.: 089/88, JAA/hf/ih
Arkiv nr.: 511, gnr. 32/7,8 Lnr.: 178/88
Vedtak etter delegasjon: 29.11.1988

BYGGEMELDING FOR NYTT BUSTADHUS PÅ GNR. 32 BNR. 7,8 PÅ VIK.

Lovgrunnlag: Plan- og bygningsloven

Søkar:
Grunneigar: Olav Trontveit, 4860 Treungen
Søkar: Aud Ingjerd og Ragnar Nilsen, 4860 Treungen
Meldar: Halvor Mo, Øvre Nustadv. 43, 3970 Langesund

Referanse:

Søknad	dat. 29.08.88
Plan-, snitt- og fasadeteikning mål 1:100	dat. 25.07.88
Situasjonsplan m=1:1000	udat.
Søknad om ansvarsrett	dat. 29.08.88
Kopi av håndverksbrev og mesterbrev	

Kommentar:
Søkaren har tidlegare fått muntleg godkjenning av søknaden.

I følge delegert fullmakt gjer bygningssjefen slikt vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven § 93 blir byggemeldinga for bustadhus på gnr. 32 bnr.7 og 8 godkjent når alt arbeid blir utført etter søknaden, lover og forskrifter og på vilkår av at:

- det blir montera røykvarslar i begge etasjane
- bygget får tilfredstillande ventilasjon
- bygget blir plassera av bygningskontrollen
- det blir lagt fram tinglyst erklæring med rett til å legge og vedlikehalde veg, vass- og avløpsanlegg på gnr. 32/7,8.
- bustaden blir med på kommunal renovasjonsordning mot avgift
- avkjøring frå riksvegen blir bygd etter vegvesenets krav
- det blir søkt om utsleppstillatelse for bustaden
- bygningen, eller del av den må ikkje bli teke i bruk uten at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggmester Halvor Mo, Langesund blir godkjent som ansvarshavende for byggearbeidet.

Treungen 29.11.88

Jan Aarak

Kopi:
Grunneigar,
Byggherre
Meldar,
Vegkontoret

MØTEBOK FOR NISSEDAL KOMMUNE

HOVUDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR		
Sak nr Møtedato Side d009/94 18.01.94 01		

Arkiv nr: Gnr. 32/14 Lnr: 352/93
Saksbehandlar: Jan Aarak

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 32/14 NORDVIK II I TREUNGEN.

Søkar: **Ragnar N Nilsen, 4860 Treungen.**
Søknad datera: 06.12.1993
Nabovarsel: 00.00.1993
Situasjonsplan: 1:1000
Teikningar: 1:100 dat. 12.10.93

Heimelen:
Plan- og bygningslova § 93, Byggeforskriftene, Arealdelen til Kommuneplanen.

Fakta i saka:
Søknaden gjeld oppføring av garasje på 49,6 m^2 på gnr. 32/14 på Vik i Treungen. Avstand til bustaden vert 4,6 m og ca. 10 m til nabogrense. Garasjen får tilsvarande form, materialval og farge som bustaden. Naboane har ikkje merknader til søknaden.
Byggesaka er kurant og søkaren har fått klarsignal til å sete i gang arbeidet.

Ifylgje delegera fullmakt gjer bygningssjefen slikt vedtak:

Hovedutvalet for teknisk sektor som bygningsråd godkjenner søknaden om oppføring av garasje på gnr. 32/14 dersom alt arbeid vert utført etter lovar, forskrifter og på vilkår av at:

- **bygningen får tilstrekkeleg ventilasjon.**
- **det vert montera røykvarslar og brannslokkeutstyr.**
- **garasjen får tilsvarande form, farge og materialval som eksist. bustad.**

Byggearbeidet må leiast av ein bygningskyndig.

Utskrifter:

Sendt til:
Ragnar Nilsen, Vik

Rett utskrift:
4860 Treungen 18.01.1994

Bjørn Haugland
bygningssjef

Jan Aarak
avd.ing.

NISSEDAL KOMMUNE
HOVEDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR

113/88-1

Sak nr.: 113/88, JAA/ih
Arkiv nr.: 511, gnr. 32/7 og 8, Lnr.: 248/88
Vedtak etter delegasjon: 29.12.1988

UTSLEPPSSØKNAD FOR BUSTAD PÅ GNR. 32 BNR. 7 OG 8 PÅ VIK.

Lovgrunnlag:
Plan- og bygningslova, forurensingslova

Søkar:
Grunneigar og søkar: Aud og Ragnar Nilsen, Vik, 4860 TREUNGEN

Referanse:

Søknad om utsleppstillatelse	dat. 15.10.88
Naboerklæring manglar,	
Situasjonsplan m=1:5000	udat.
Delegasjonssak 3/88 i Hovedutval for helsevern og sosial omsorg	dat. 05.12.88
Mesterbrev for Reidar Haugerud	

I FØLGE DELEGERA FULLMAKT GJER BYGNINGSSJEFEN SLIKT VEDTAK:

Søknaden om utslepp frå gnr.32 bnr.7 og 8 blir godkjent dersom anlegget blir bygd etter forskriftene om utslepp frå separate avløpsanlegg og på vilkår av at:

- slamavskillaren får eit våtvolum på 4 m^3, med 1.kammer på 3 m^3, 2. og 3.kammer på 0,5 m^3.
- infiltrasjonsgrøftene skal vere min. 20 m. Rundt infiltrasjonsrøret skal leggast eit fordelingslag av pukk.
- infiltrasjonsanlegget skal kontrollerast av bygningskontrollen før grøfta blir attfyllt.
- slamavskilleren skal plasserast slik at slamsugebil kjem inntil og skal tømast av kommunen kvart 2. år mot avgift.
- det må sendast nabovarsel for anlegget.

Reidar Haugerud, Langesund blir godkjent som ansvarshavende og skal melde frå om kontroll av anlegget.

Treungen 29.12.1988

Jan Aarak

Kopi:
Søkar
Reidar Haugerud, Bjerkealleen 3, 3970 LANGESUND

NISSEDAL KOMMUNE

HOVUDUTVAL FOR HELSEVERN OG SOSIAL OMSORG.

ADMINISTRATIVT SAKSNR. 3/88

ARKIV.

SAKSOMRÅDE. Miljøretta helsevern.

SAKA GJELD. Søknad om utsleppsløyve.

SØKJAR. Aud og Ragnar Nilsen, 4860 Treungen.

LOVGRUNNLAG. Kommunehelsetenestelova og Sunnhetslova.

REFERANSE. Søknad om utsleppsløyve, datert 15.10.88

ANDRE OPPLYSNINGAR.
Kartvedlegget manglar, men ein har fått muntlege opplysninga om leis anlegget skal plasserast. Det er innlegging av vatn og i vassklosett i eksisterande bustad, og innlegging av vatn og vassklosett i ny bustad.

ETTER DELEGASJON GJER KOMM. I FØLGJANDE VEDTAK:

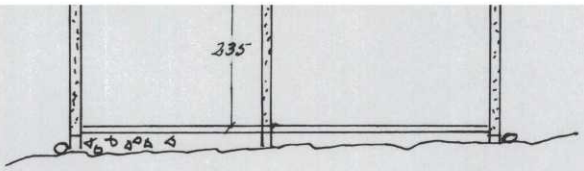
Medisinsk fagleg ansvarleg lege i Nissedal kommune godkjenner søknad om utslepp på Vik i Treungen, fo Aud og Ragnar Nilsen, på vilkår av at anlegga vert bygd etter gjeldande forskrifter og reglar.

KLAGE. Etter Forvaltningslova § 27, har du rett til klage på vedtaket. Fylkeslegen er klage inst Send klagen til Helse og sosial etaten. Klag frist er 3 veker.

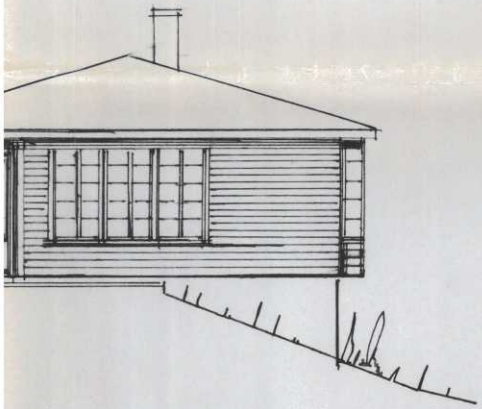
KOPI. Saka
Søkjar
Teknisk Etat
HHS

Treungen, 05.12.88

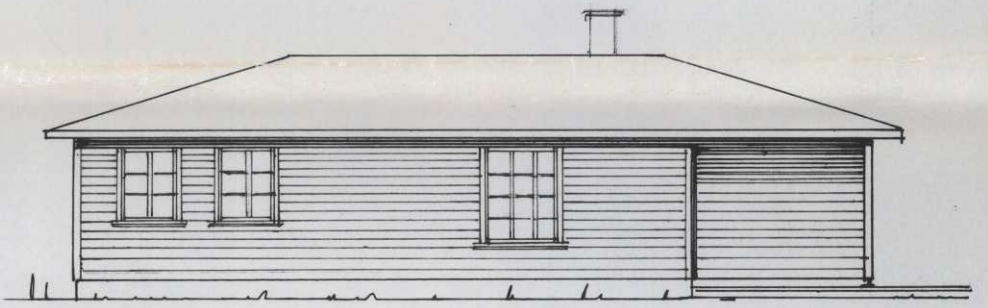
Frode Forland
Kommunelege I



Snitt 1:100



Mot Vest



NR 2

BYGGM. HALVOR MO
ØVRE NUSTADV. 43, TLF. 72675
3970 LANGESUND

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100

Arild & Ragnar Nilsen

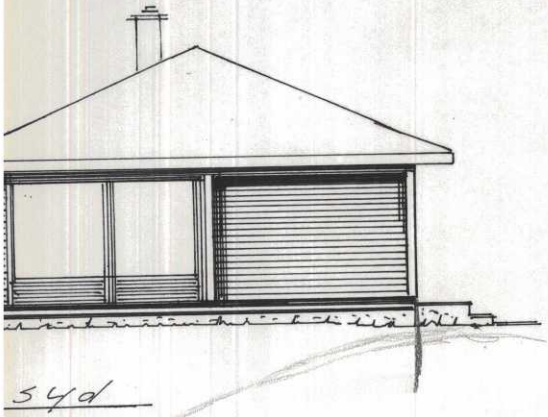
Tretugen, Nissedal

Erstatning for:	Erstattet av:

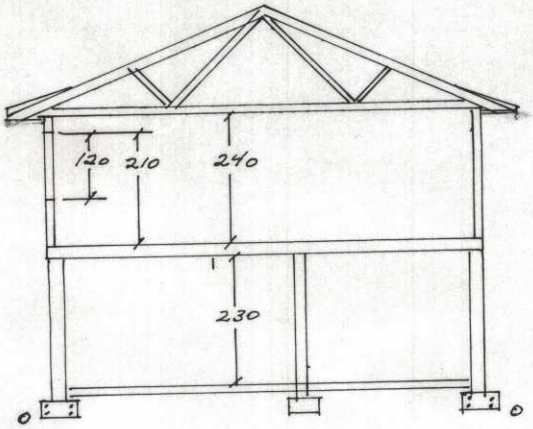
Henvisning: | Beregning:

4 3 2 1

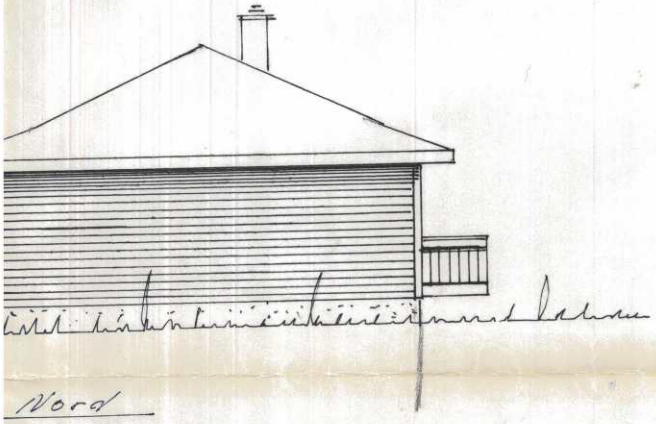
A B C D



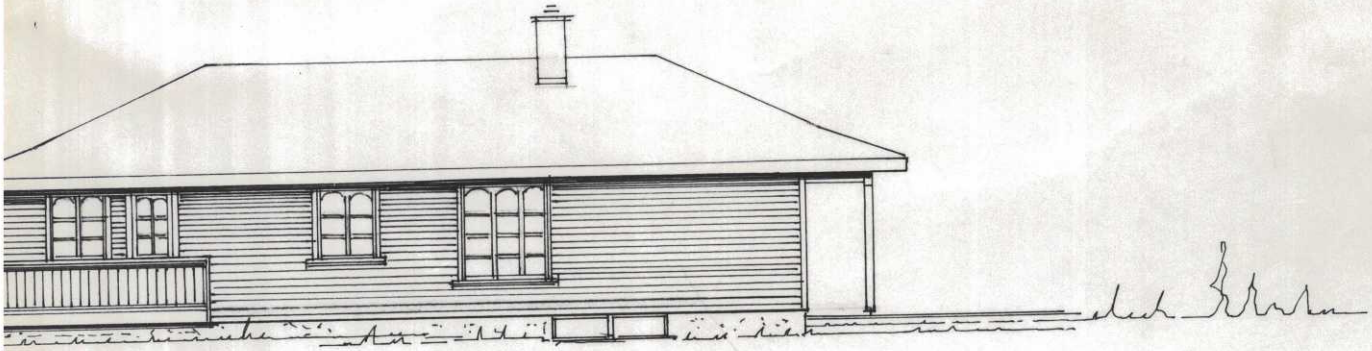
Syd



Snitt 1:100



Nord



Vest

Bruttо = 123.5 m²

BA = 115 m²

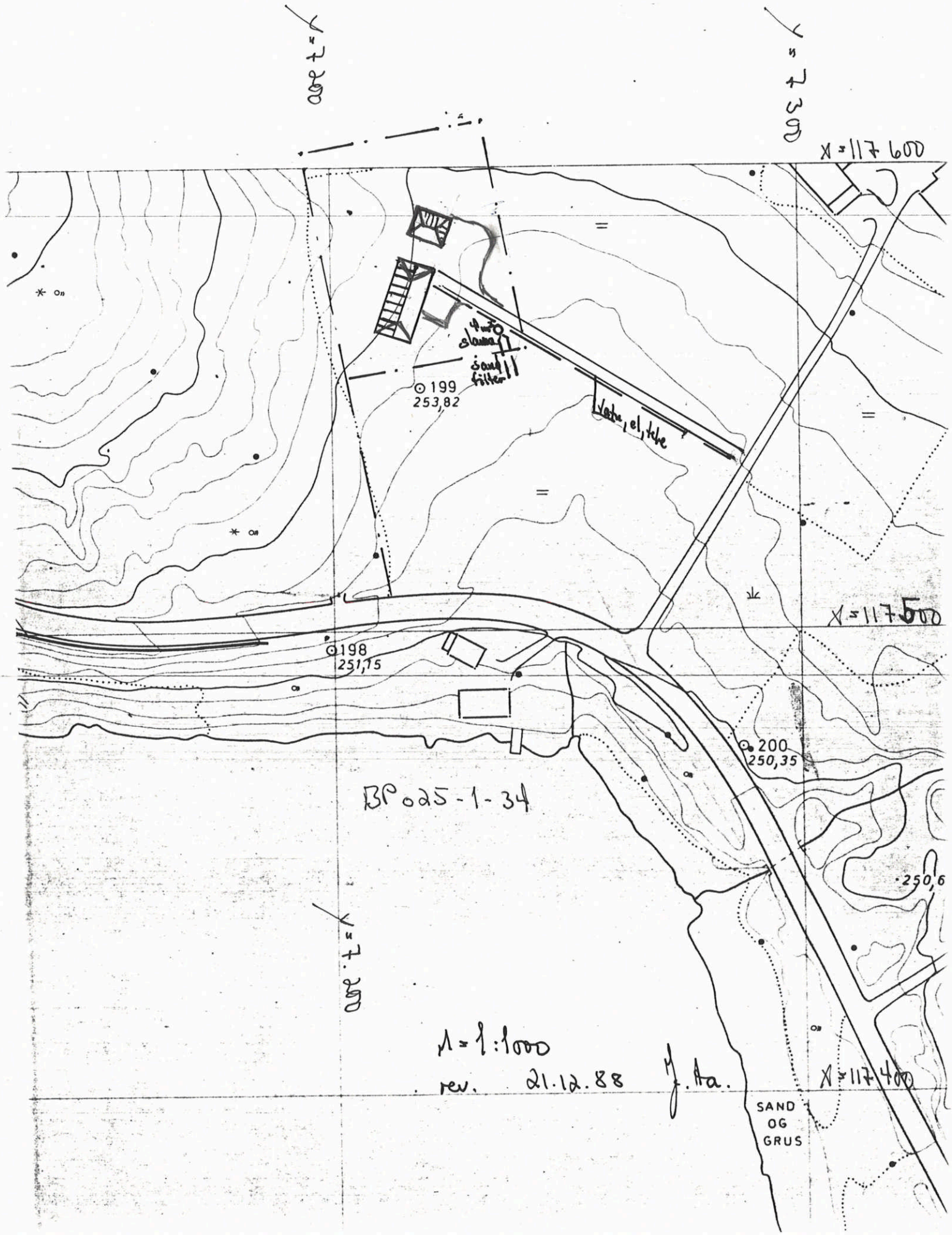
BYGGM. HALVOR MO
ØVRE NUSTADV. 43, TLF. 72675
3970 LANGESUND

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
25.07.88			1:100	

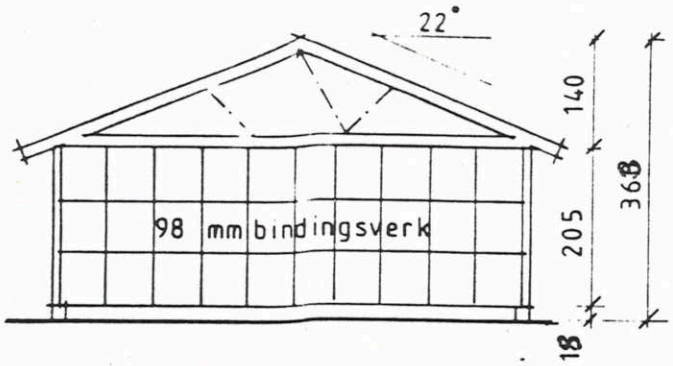
Fam. Nilsen.

Erstatning for:	Erstattet av:

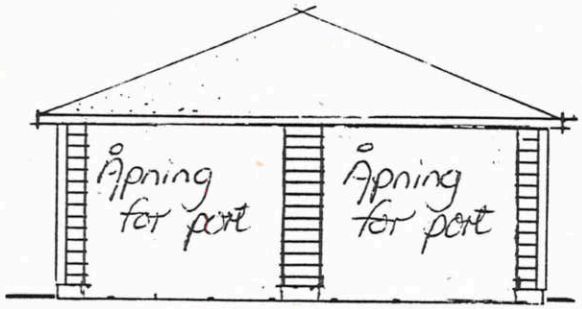
Henvisning: | Beregning:

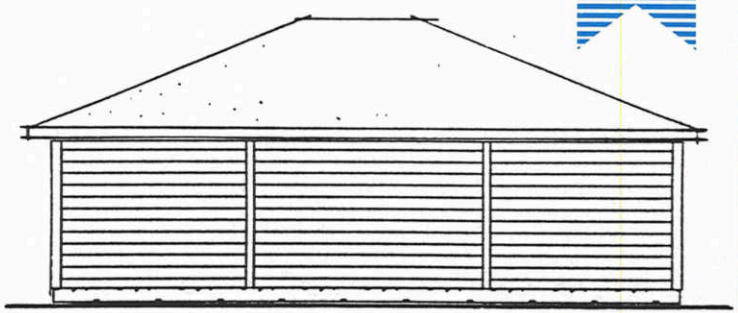

Y = 730
Y = 730
X = 117 600
X = 117 500
X = 117 400
⊙199
253,82
⊙198
251,15
⊙200
250,35
250,6
BP 025-1-34
M = 1:1000
rev. 21.12.88 J. Aa.
SAND
OG
GRUS

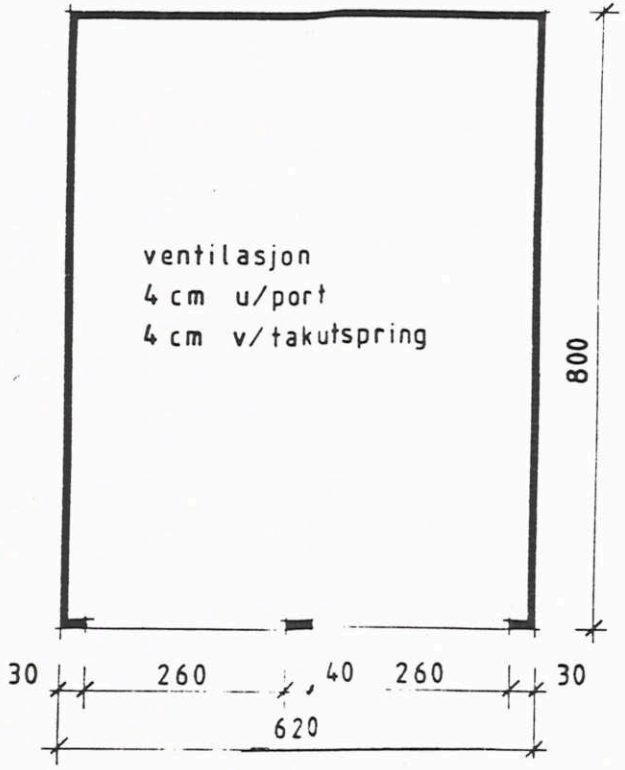
GRIMSTAD GARASJENE



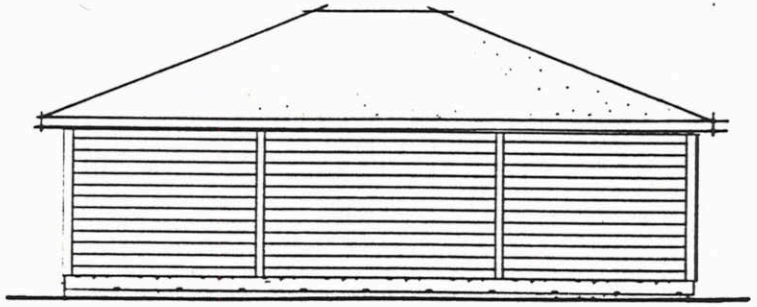
snitt

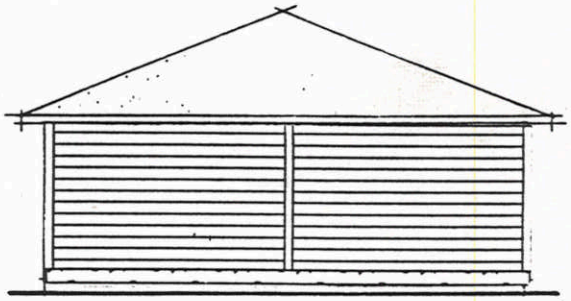






plan



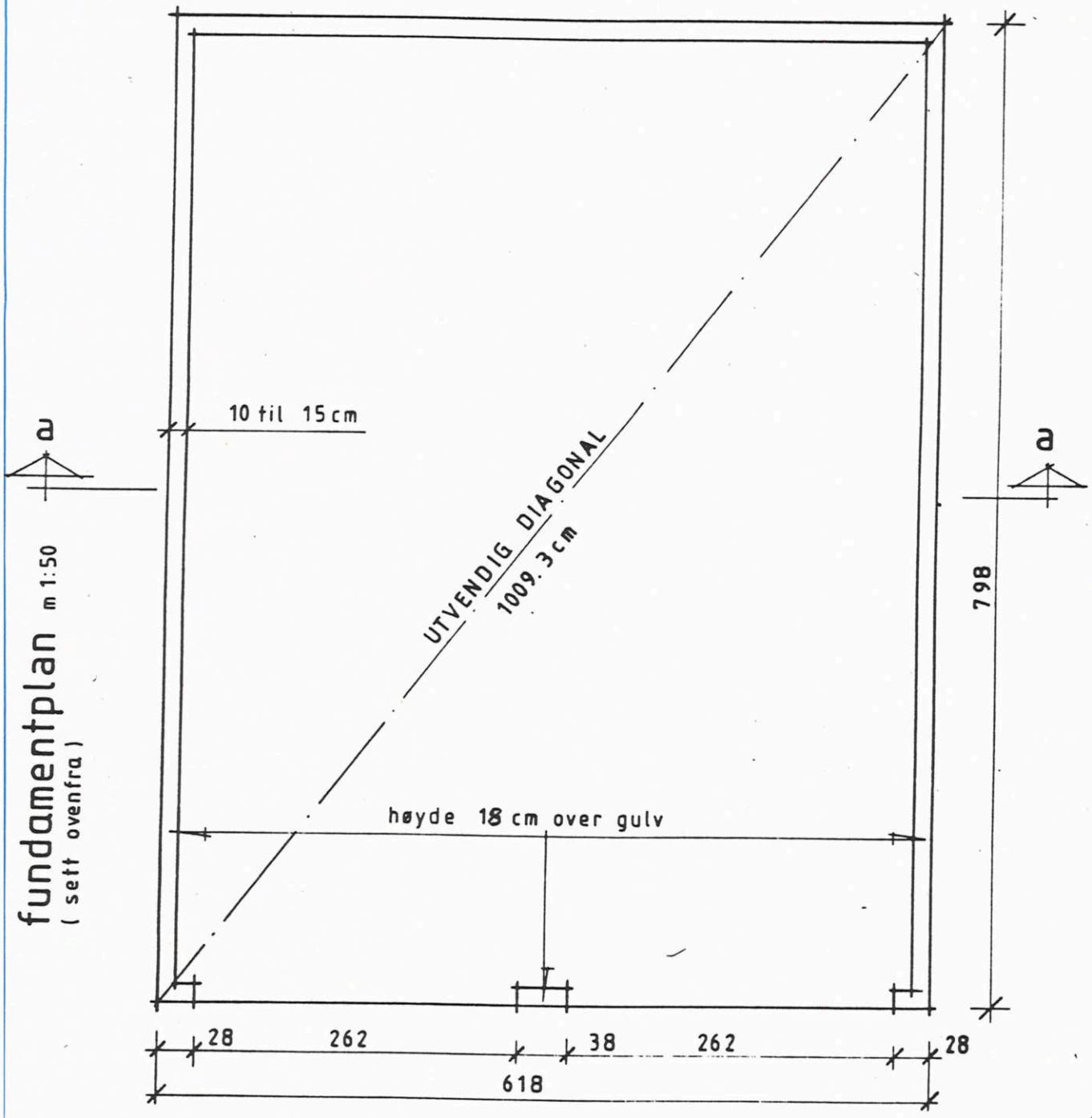


Ragnar N. Nilsen

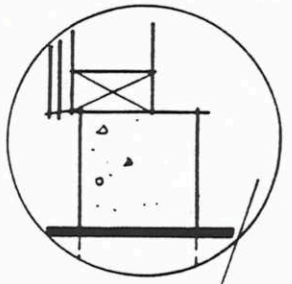
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad dato 12/10-93 m 1:100 type R. 620x800 VALMTA

Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp a garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

GRIMSTAD GARASJENE

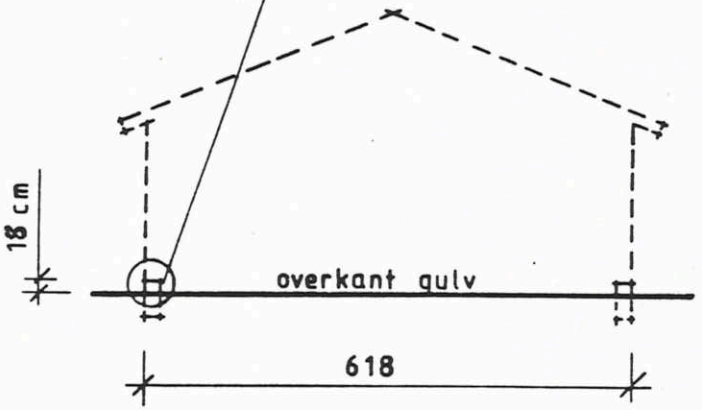


fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)



detalj m 1:10

overkant gulv



snitt a-a m 1:100

Ragnar N. Nilsen

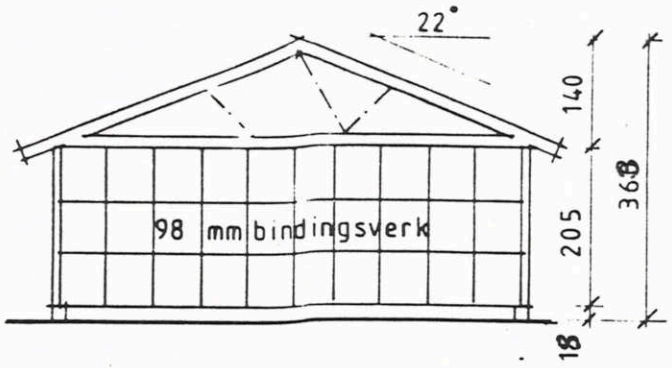
dato 12/10-93

type R 620x800

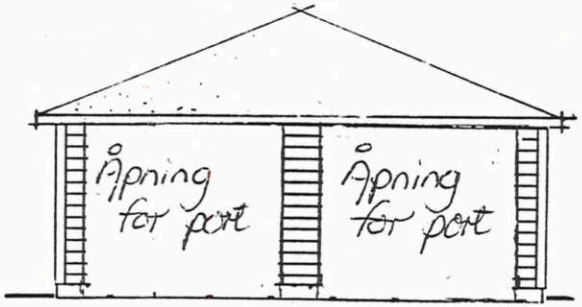
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

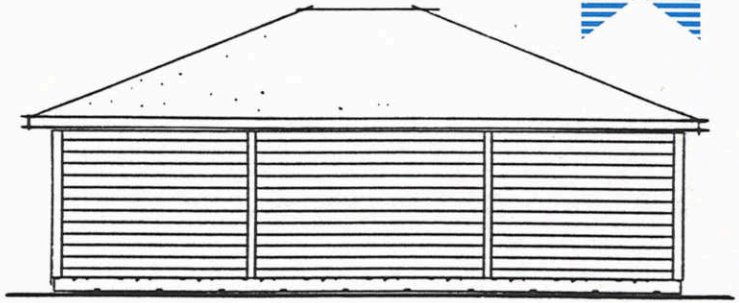
Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremmes.

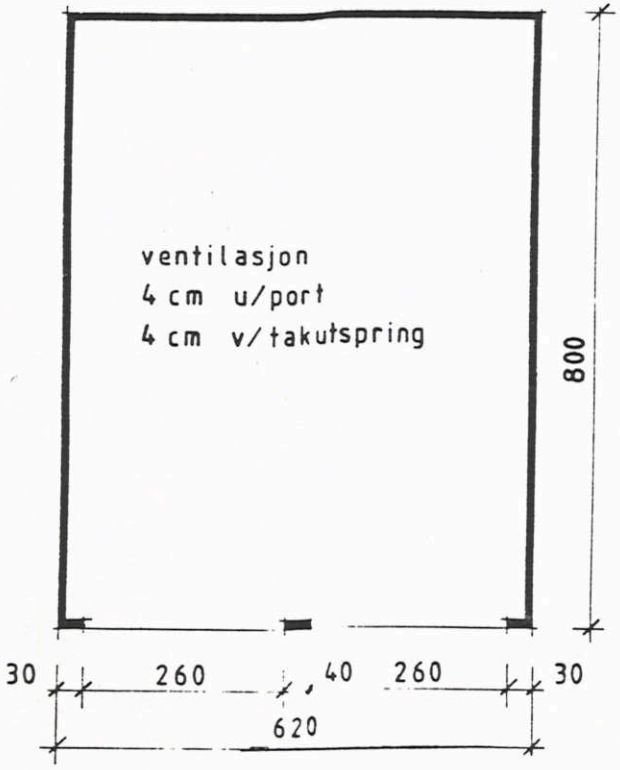
GRIMSTAD GARASJENE



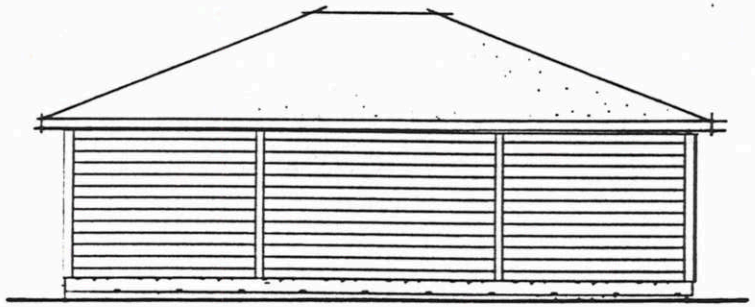
snitt

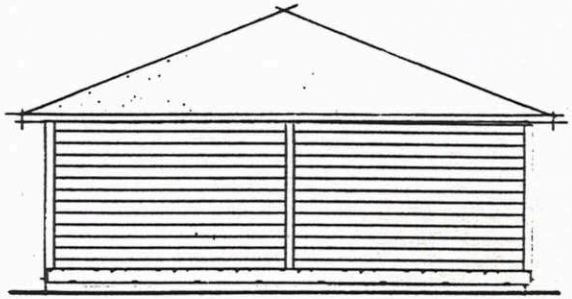






plan

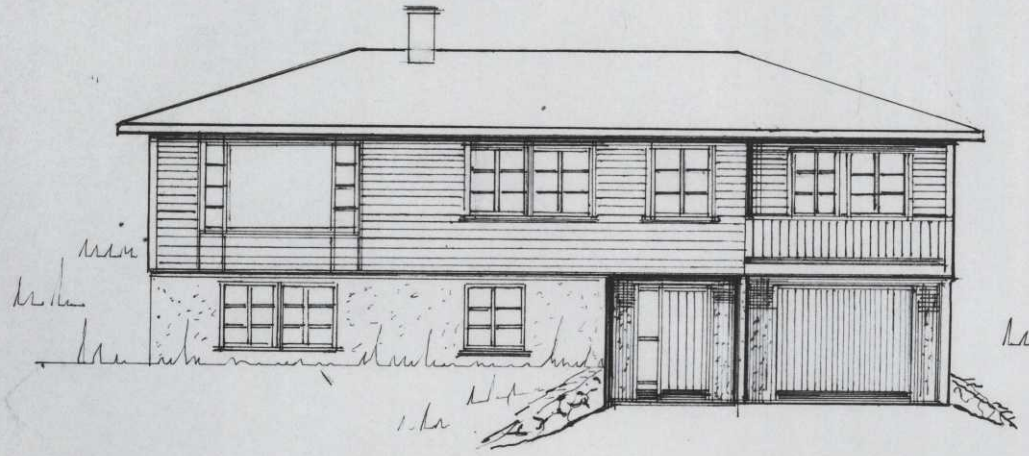


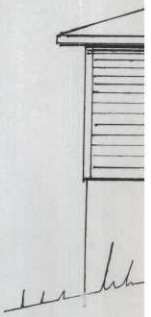


Ragnar N. Nilsen

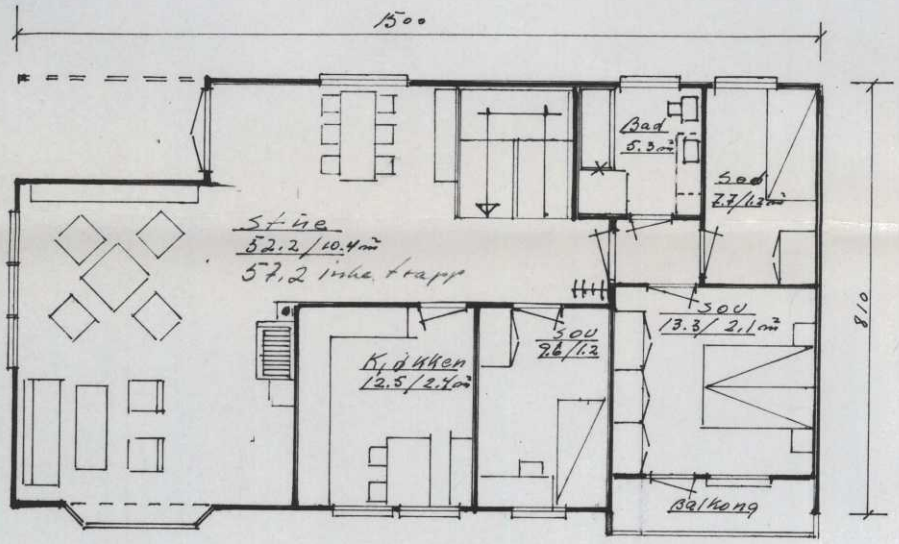
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad dato 12/10-93 m 1:100 type R. 620x800 VALMTA

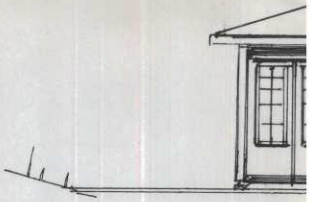
Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.



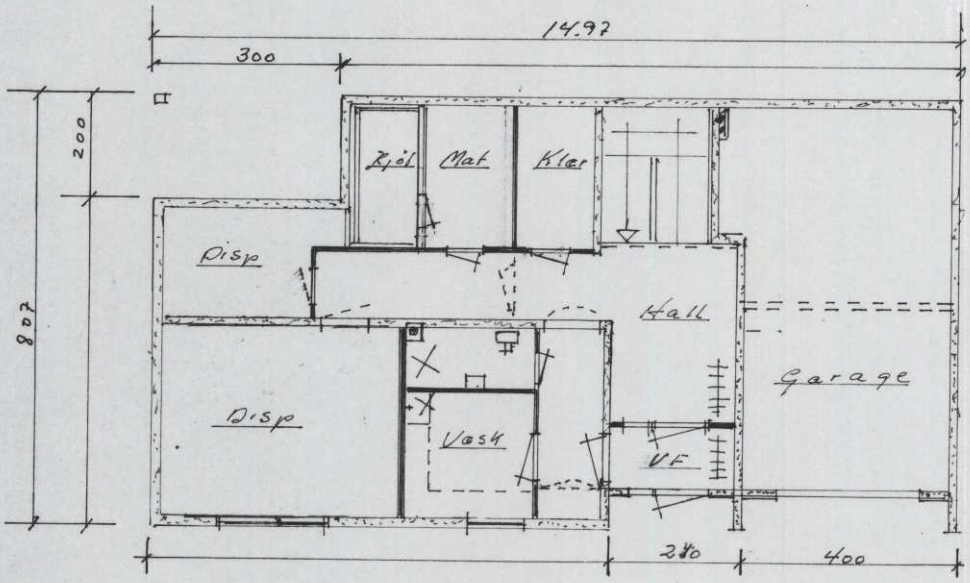


Mot

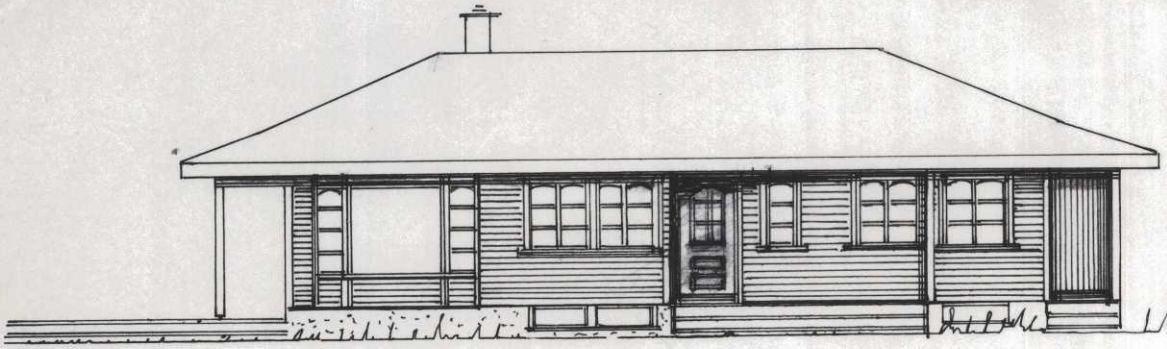




Mot

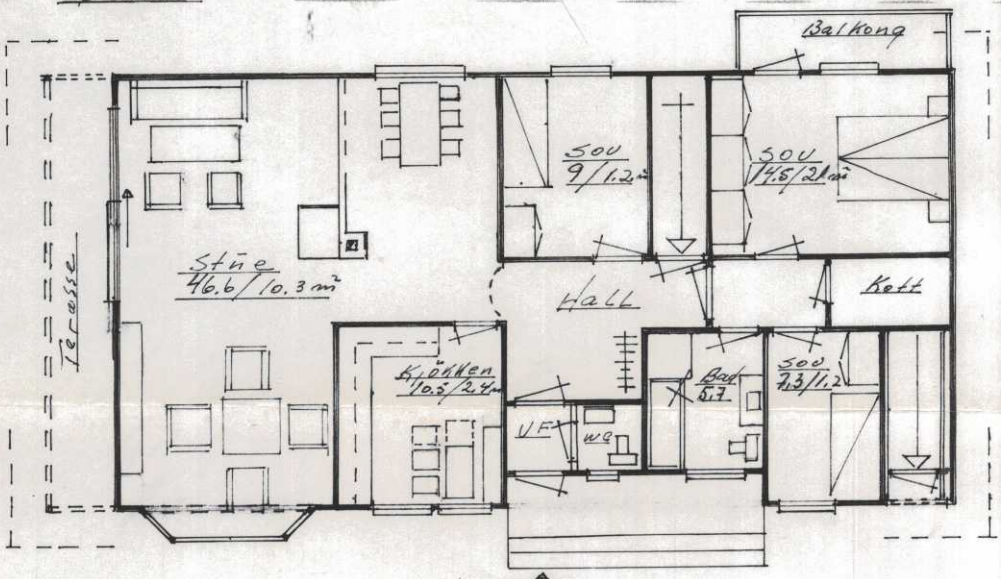


A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

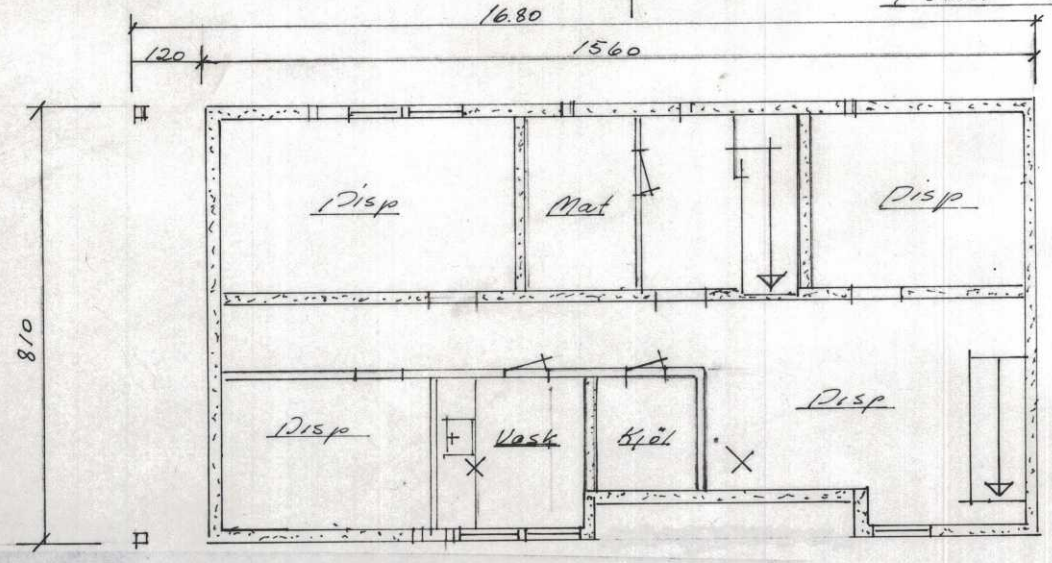


ca - 2 - 2,4 m

Øst

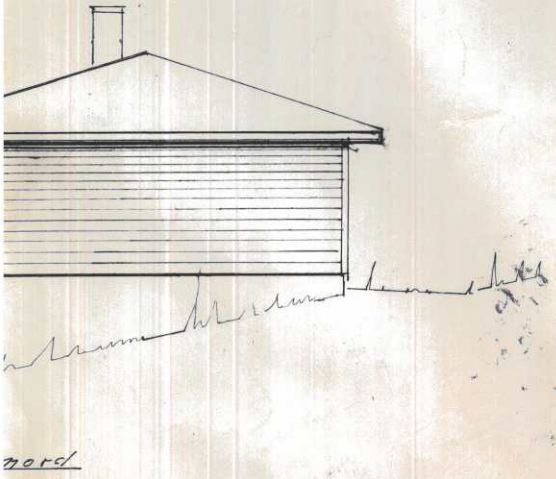


Plan 1 etg

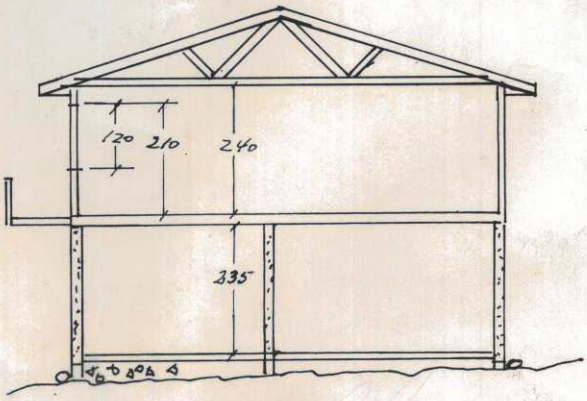


Plan kjeller

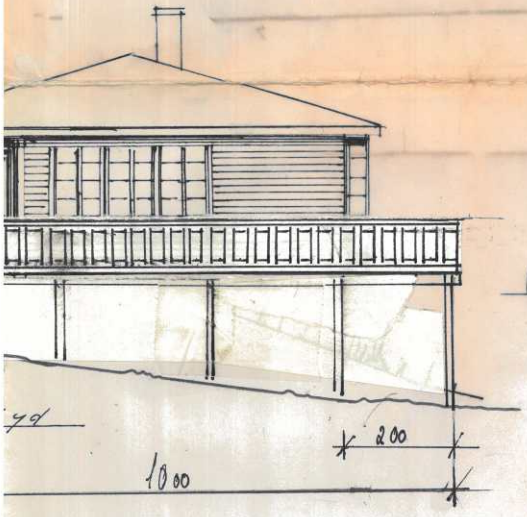
A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1411

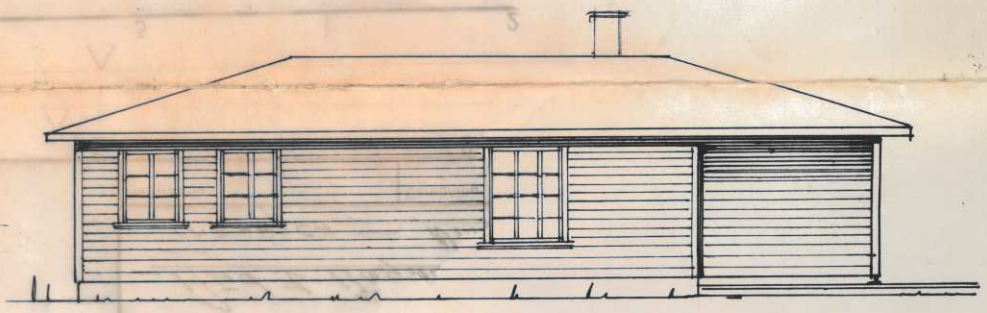


nord



Snitt 1:100





Mot vest

NR 2

BYGGM. HALVOR MO
ØVRE NUSTADV. 43, TLF. 72675
3970 LANGESUND

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100

Arb. v Ragnar Nilsen

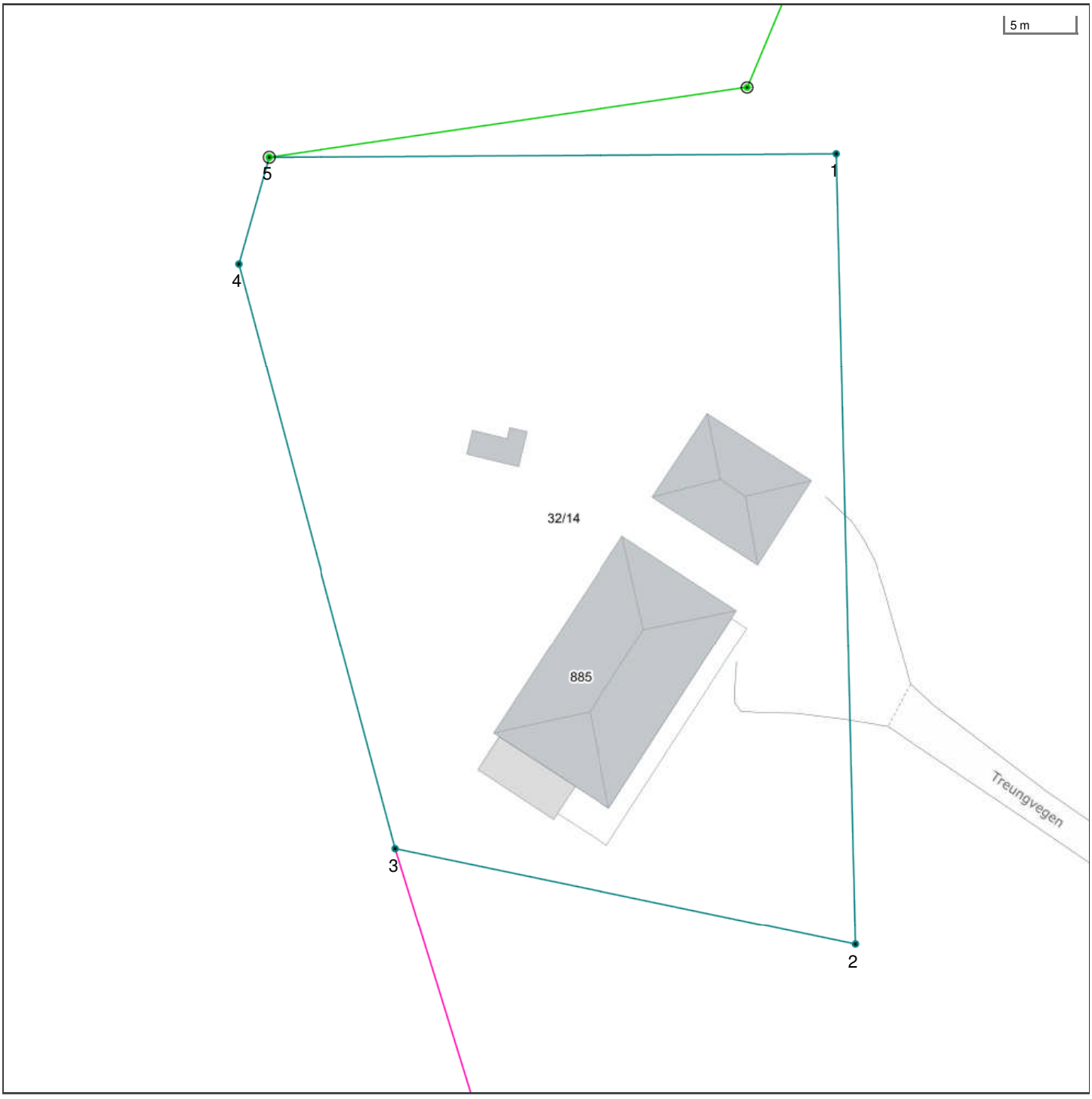
Tiengen, Nissedal

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

Utskriftsdato: 20.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 32/14//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 958,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546449,92	**Øst**	471929,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546474,68	471947,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,04	
2	6546419,05	471948,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,64	
3	6546426,03	471916,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,17	
4	6546467,25	471905,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,60	
5	6546474,73	471907,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,79	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4030-32/14, Treungvegen 885, 3855 TREUNGEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	10.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

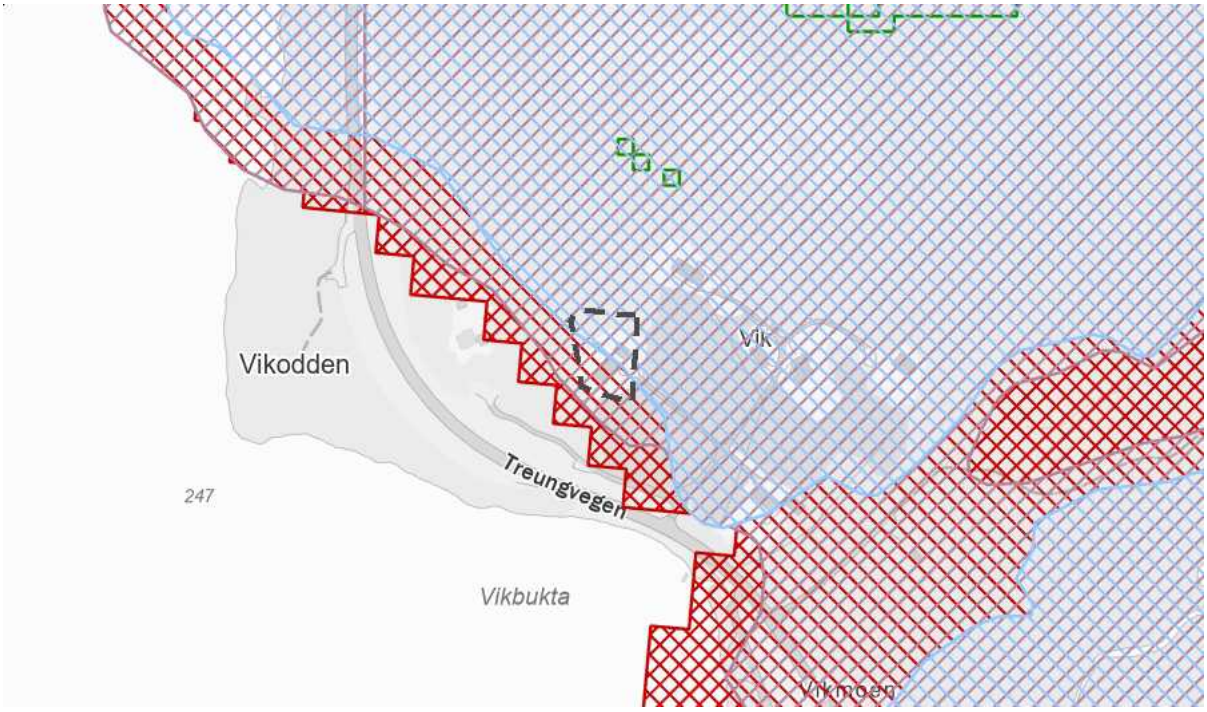
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	3.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	09.03.2026	Ikke funnet	19.6 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	27.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	46.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
- Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket:	10.03.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

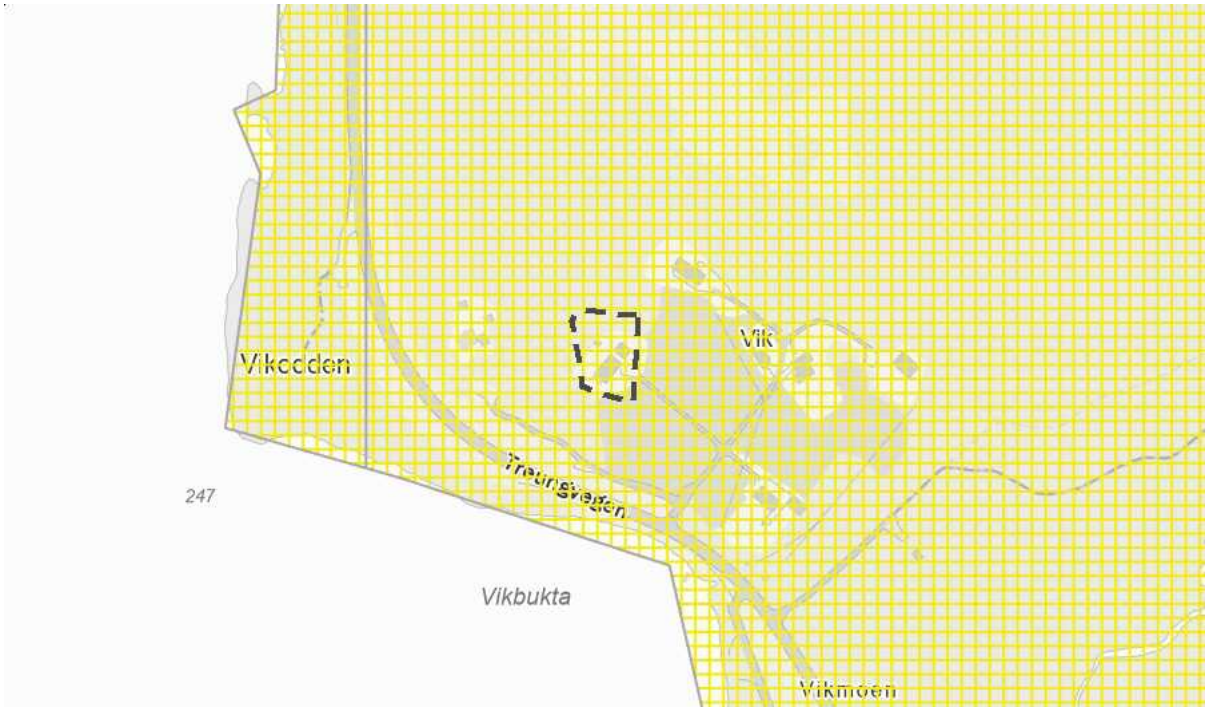
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

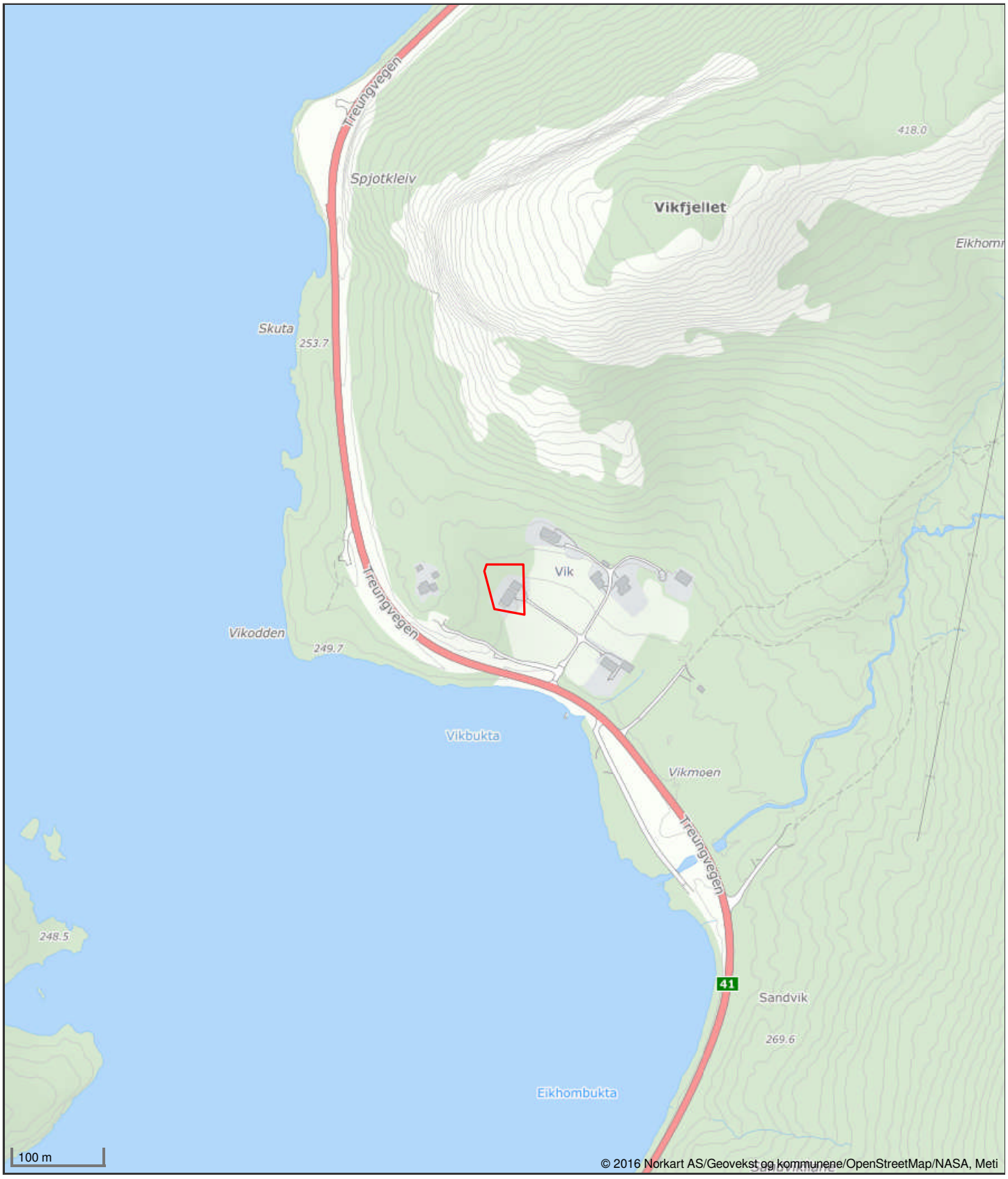
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 20.03.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 32/14//



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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)				Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Vik 4860 Treungen				32/14 f, 8
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustad	15.10.88	29.12.88	113/88
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Aud og Ragnar Nilsen		Vik 4860 Treungen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" " "		" " "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Halvor Mo		Øvre Nustadv. 43, 3970 Langesund		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det siste kjellarrommet gjerast ferdig.
- Ventilar monterast i utsparingar i yttervegg, kjellarrom.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Treungen 29,03.89		Jan Aarak
.....	.....	..... Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

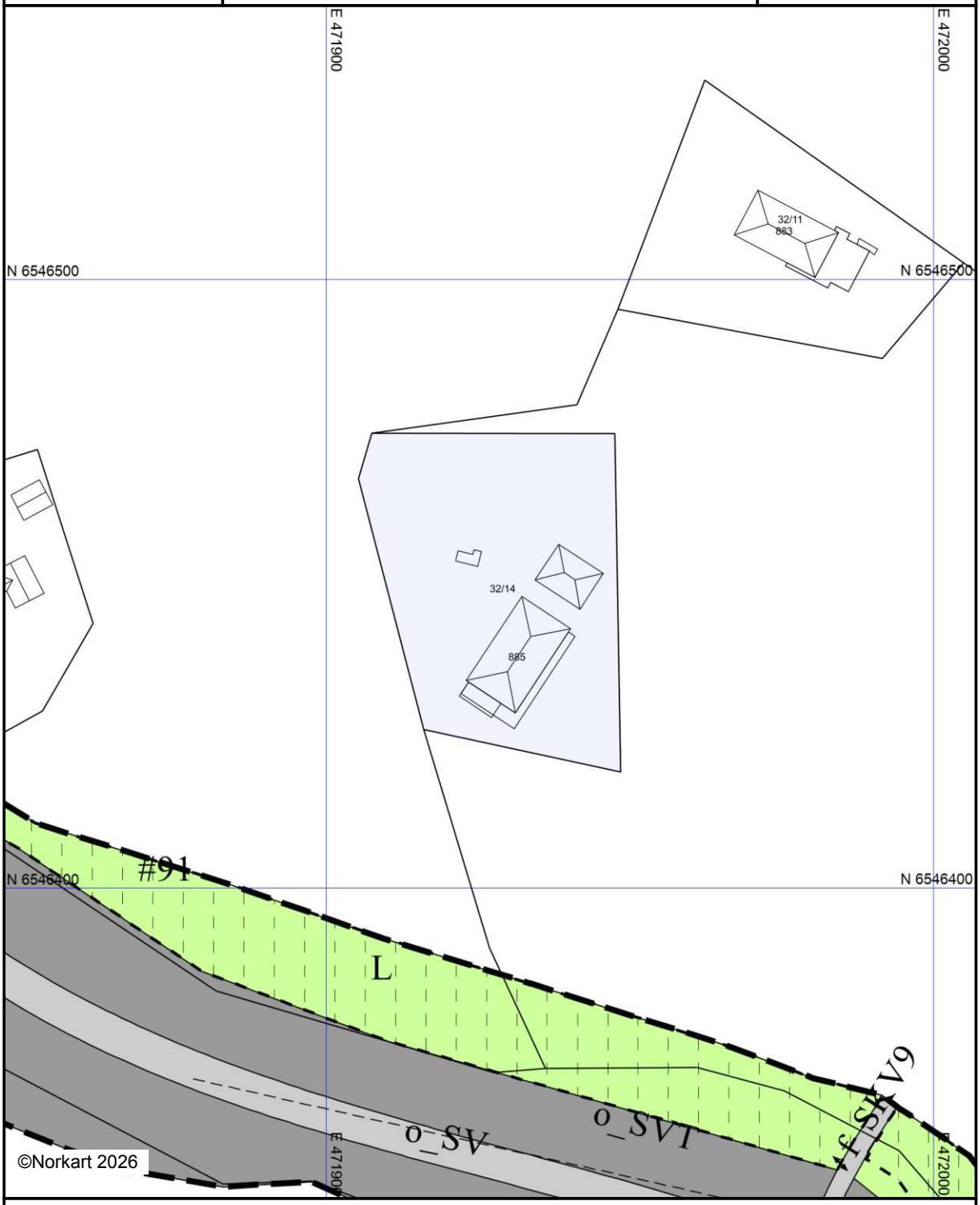
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/14
Adresse: Treungvegen 885
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

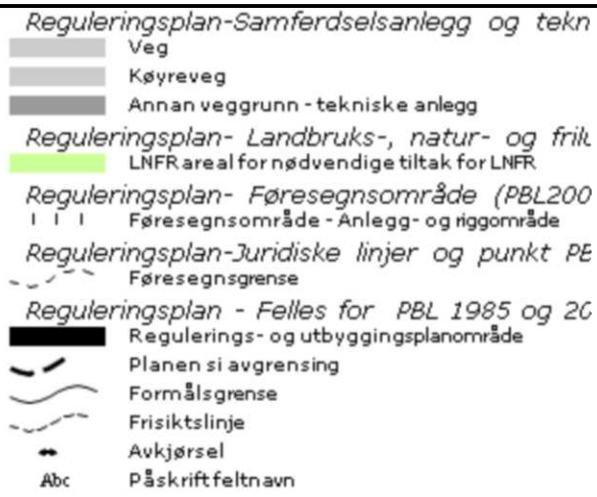
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Treungvegen 885, 3855 TREUNGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Treungvegen 885, 3855 TREUNGEN								

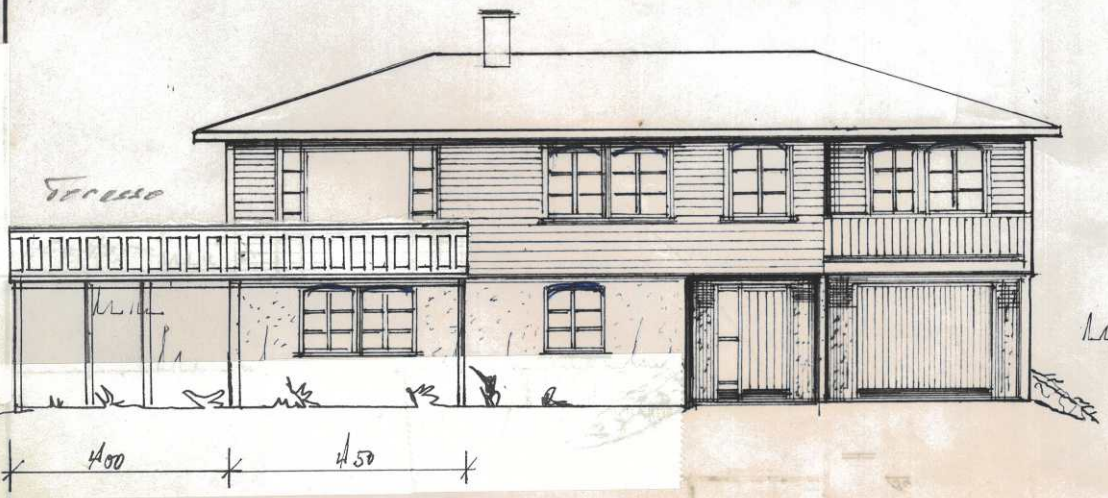
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

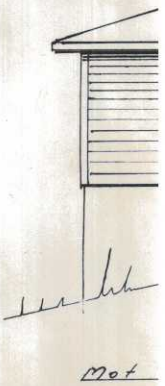
Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

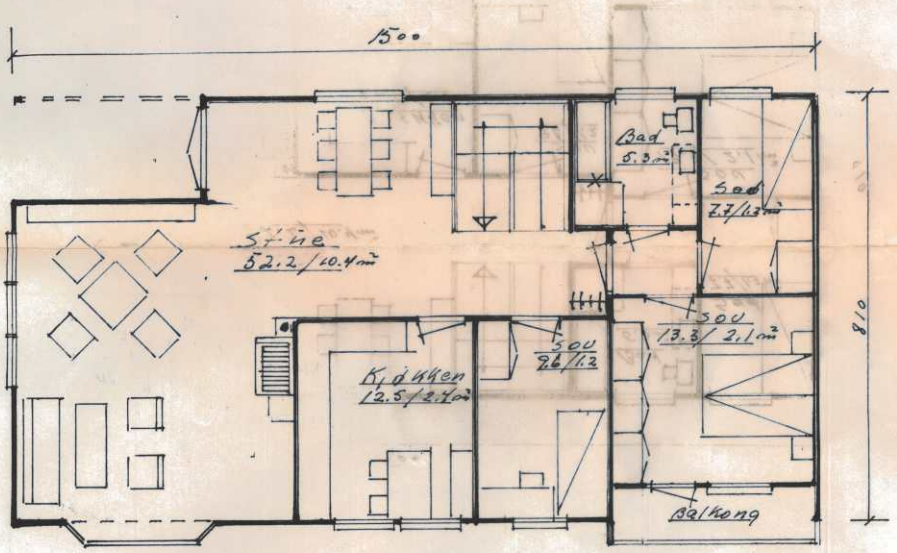
Takst	1 437 000,00 kr
Skatt	2 876,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

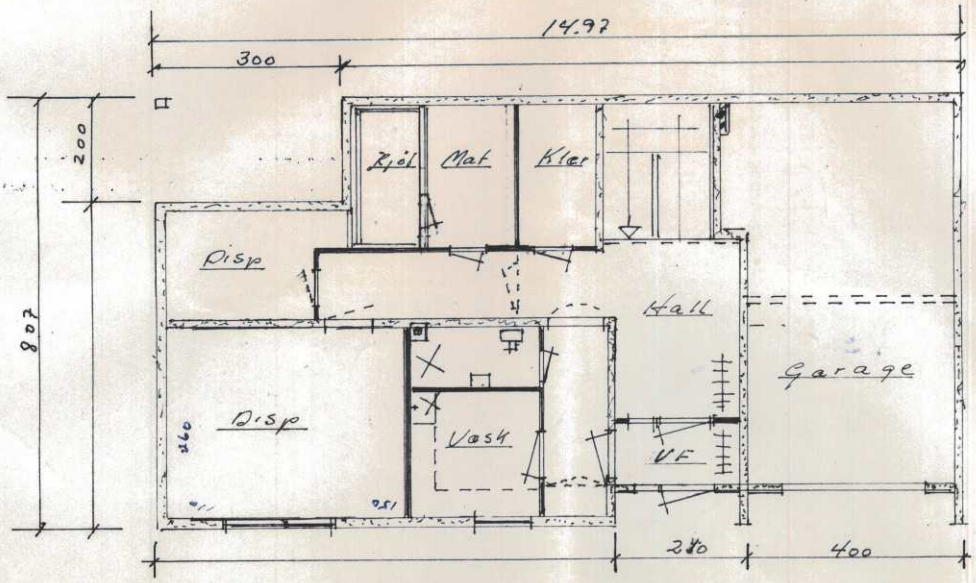
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.









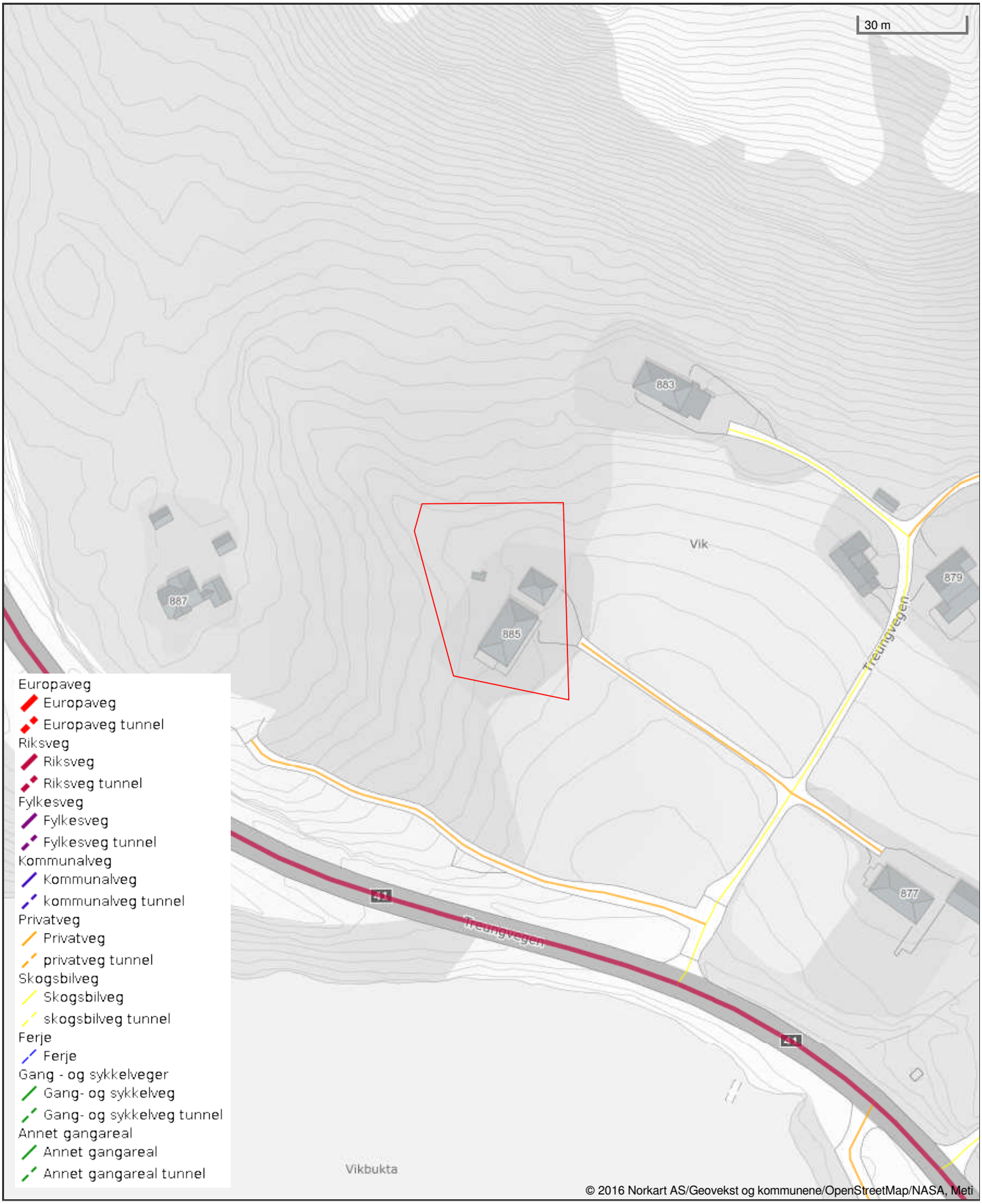


15
12 0
80 15
40 35
80

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 32/14//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

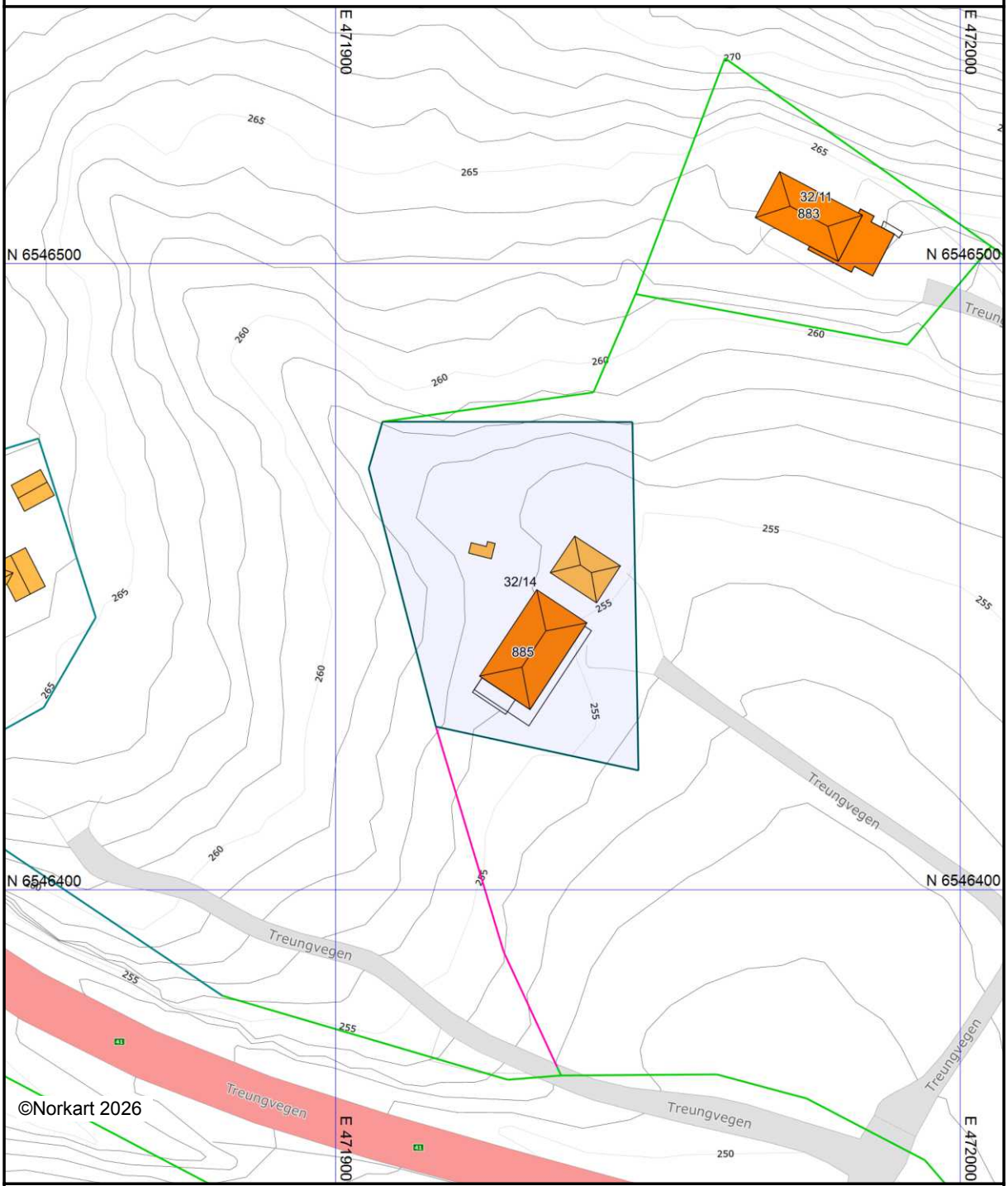
Grunnkart

Eiendom: 32/14
Adresse: Treungvegen 885
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nissedal kommune

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

Utskriftsdato: 23.03.2026

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	32	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Treungvegen 885								

Kommentar:
Ingen restanse. Kommunale avgifter tom mars 2026 er betalt.

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	NORDVIK II	Beregnet areal	1958.8
Etablert dato	16.01.1989	Historisk oppgitt areal	1960
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	32/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/14
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.01.1989			32/8 (-1960), 32/14 (1960)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546449.92	471929.28	0	Ja	1958.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN AUD INGEGJERD F170445*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TREUNGVEGEN 885 3855 TREUNGEN	Bosatt (B)
NILSEN RAGNAR NORMANN F170532*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Treungvegen 885

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3855 TREUNGEN	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	104 Tveit	Tettsted	
Valgkrets	3 TREUNGEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8673357		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.03.1989
2	8674957		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1994

1: Bygning 8673357: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.03.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	214
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.11.1988	29.11.1988	
Igangsettingstillatelse	05.12.1988	05.12.1988	
Tatt i bruk	20.03.1989	20.03.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Treungvegen 885	H0101	32/14	214	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	0	104	0	104	0	0	0

2: Bygning 8674957: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.01.1994	07.02.1994	
Igangsettingstillatelse	01.02.1994	07.02.1994	
Tatt i bruk	01.06.1994	07.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

NISSEDAL KOMMUNE

Kommuneplanen, arealdelen

2021 – 2032,

plan-id 2019001

Planføresegner med tilhøyrande retningsliner

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre, sak 016/21, 25.03.2021.

FØRESEGNER:

§ 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):
Reguleringsplanar (områderegulering og detaljregulering) og utbyggingsplanar som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).*

I områda Felle, Treungen sentrum, Gautefallheia, Kyrkjebygda og Kyrkjebygdheia gjeld eigne kommunedelplanar føre kommuneplanen.

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

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

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

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

Ved all planlegging og saksbehandling skal kartvedlegga som viser omsynssoner for skred- og flaumfare leggast til grunn.

Retningsline T-1442 (om støy) skal leggast til grunn ved alle nye tiltak og planar.

§ 1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Før igangsetjing av tiltak i områda B1, B4, B6, B7 og B8, skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

Før utbygging av BFR21 kan ta til, skal 70% av plan med planID 2012001 vere utbygd.

Før utarbeiding av detaljreguleringsplan for BFR36, skal det ligge føre ny naturtypekartlegging med særleg vekt på levestader for raudlisteartar knytt til daud ved og gamle tre.

Før uttak av masse frå BRU4, BRU5, BRU6, BRU9 og BRU10 til anna enn landbruksføremål, skal det gjennomførast biologisk mangfald-registrering av biolog med dokumentert kompetanse innanfor m.a. raudlista sandlevande insekt.

Før igangsetjing av tiltak i områda LFS2, LFS8, LFS9, LFS13, LSF17 og LFS18 skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

I alle typar plan- og byggesaker som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan som sikrar at matjordlaget blir brukt til oppfyllingsområde for nytt matjordareal, nydyrking eller betring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

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

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

Plankrav
I byggjeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådeling til slike føremål (jf. § 20-1 m)).

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

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga som er verna er Kilåi, Gautefallelva, Gjerstadvassdraget og Vegårsvassdraget. For avgrensing, sjå plankartet.

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

Energibruk og klimagassutslepp
Ved nyetableringar og utvidingar av næringsbygg, bygg for tenesteyting og bustadområde, skal det vurderast korleis lågt energiforbruk og lågt klimagassutslepp kan oppnåast. Det bør samtidig leggast fram berekna klimafotavtrykk. Dette inkluderer val av materialar med liten miljøbelastning, basert på f.eks. LCA-analyse.

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

Det er krav om reguleringsplan for planlagt område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev og reguleringsplan.
Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

For byggeområda B1, B4, B6, B7 og B8 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:
- *Innanfor områda er det bare lov å føre opp frittliggjande bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.*
- *Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomtedelingsplan.Tomtestorleiken skal ikkje overstige 4 dekar.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.*
- *Bygningane skal ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda skal ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Barns bruk av området skal registrerast før byggeløyve blir gitt for den fyrste bustaden.*
- *Byggeområda skal ha universell utforming.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av vegen.*
- *Innanfor områda (B1, B4, B6, B7 og B8) som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.*
- *Bustadtomter skal ikkje omfatte viktige naturkvalitetar som truga naturtypar i kategoriane CR, EN og VU, naturtypar med høg verdi, eller levestader for raudlisteartar i kategoriane CR, EN og VU.*

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

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader,(BFR21 og BFR35-38), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

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

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 100 m2 bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget. Ved eksisterande hytte kan det førast opp eit uthus / bod / garasje. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Eksisterande fritidsbustader innom kommuneplanområdet har med heimel i pbl § 30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

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

I område avsett til fritids- og turistføremål er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass.
Dette er oppgitt for kvart enkelt område, sjå lista nedanfor. For avgrensing, sjå kartet. Nummereringa til venstre i lista viser til avmerkinga på kartet.

BFT 1 Sandnesodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 2 Nauraksodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 3 Haukåsen:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 5 Nordbygda:	campingplass.
BFT 6 Tjønnefoss st:	hytteanlegg.
BFT 7 Drangstjønn:	hytteanlegg.
BFT 8 Sandnes:	caravanplass
BFT 9 Søftestad:	campingplass og hytteanlegg
BFT10 Haugsjåsund	campingplass og hytteanlegg

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagte hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.
Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

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

§ 2.5 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar krev reguleringsplan.

§ 2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - MOTORSPORTSSENTER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

(Eksisterande motorsportssenter er vist i plankartet (planid 2015002).)

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

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. § 11-10 nr 1.
For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

§ 3. GRØNSTRUKTUR. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 3)

Turdrag i kartet gjeld sykkelvegen på nedlagt jarnbaneline Treungen til fylkesgrensa mot Agder. Her er det ikkje lov med motorisert ferdsel, med unnatak for ferdsel i tilknyting til landbruksnæring (jord/skog).

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

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

Ei 20 meters brei kantsone langs vatn/vassdrag med årviss vassføring skal sikre eller oppretthalde kantvegetasjonen i sona, jf. PBL § 11-11 nr. 5.

§ 4.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknyting til støylsmiljø, som er vist på kartet (LSF1-10, LSF12-13 og LSF15- 22), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. § 11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal vere uisolert, og maksimalt bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støylsmiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 100 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støylsmiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.
Nye bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal interesse.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknyting til støylar (LSF1-10, SLF12-13 og LSF15-22)

- *Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m2.*
- *Maksimal mønehøgde 5 meter.*
- *Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.*
- *Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.*
- *Fasadekledning skal vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.*
- *Det skal nyttast naturfargar utvendig på hyttene.*
- *Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.*

§ 5. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysonene (H220_1, H220_2 og H220_3) gjeld rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.
Det skal ikkje godkjennast tiltak i desse sonene som kan kome i konflikt med skytebanebruken.

Faresone skred (H310), jf. kartvedlegget for skredfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Faresone flaum (H320), jf. kartvedlegget for flaumfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Faresonene (H360_1, H360_2 og H360_3) gjeld sikringssektorar rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.

Faresonene (H370_1 og H370_2) gjeld areal langs Brokkelina.

Friluftslivsonene (H530_1, H530_2. H530_3 og H530_4) gjeld areal ved Jettegrytene (i Fyresdalsåna), Hægefjell, Vikodden friluftsområde (i fylkeskommunal eige) og eit område ved Fjone landhandel/Borstadåi. H530_5 – H530_38 gjeld badeplassar i bruk av allmenta..
I omsynssone for friluftsliv er bare tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivititetar tillate, og som ikkje er til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld kvartærgeologisk miljø ved Bergstøyl. Bevaring naturmiljø (H560_3 til H560_7) gjeld nedbørsfelta i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla.
Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvalting i sone H560_1.
Alle plan- og byggesaker knytt til sona skal sendast til Villreinnemnda for Setesdalsområdet til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.
Det er eit generelt forbod mot nye fritidsbustader i H560-omsynssonene.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt nedlagte Syftestad gruver. H570_2 gjeld likkvila ved Einangane massetak.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Sikring av mineralressursar (grusførekomstar) (H590_1 – H590_52)
Tiltak og endra arealbruk må vurderast opp mot framtidig uttaksbehov av grus.

Bandlegging naturvern (H720_1, H720_2, og H720_3) gjeld Vidmyr, Lytingsdalen og Solhomsfjell - Kvenntjønnane, alle naturreservat verna i medhald av særlov.

Bandlegging kulturminne (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4, H730_5, H730_6, H730_7, H730_8, H730_9 og H730_10) gjeld fylgjande område; Gravhaugane på Fjone, gravrøyser Røyrodden, hellemålingane Tjovhelleren, fangstgrop Haugsjå, fangstgrop Haugsjå, Tveit gamle kyrkje/kyrkjegard, Punghelleren, Holmevatn II steinalder-aktivitetsområde og Holmevasshelleren.(Opplistinga er ikkje uttømande.)
Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_1 – H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id sist i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg, jf. punkt 2.3, 5.ledd.

REGULERINGS- OG UTBYGGINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

PlanID i kartet	Namn	Vedteken i komm. styret/ planutvalet	Merkn. / saksnr.
1980001	Haugsjåsund huskrull	030378 / 210280	
1982002	Hesmyr huskrull	040382	
1987001	Nisser camping	080987	
1989002	Høgefoss	110589	
1992001	Sandvin	090492	
1992002	Drangsvatn I	020792	
1994001	Nygård	151294	
1997001	Nauraksoddane	110997	044/97
1997004	Heggmyrdalane (Naurak felt 7)	050198	001/98
1998001	Solheia, utbyggingsplan	220198	003/98
1999005	Nauraksoddane felt 5	201099	076/99
2000001	Vehustjønna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane,rest felt1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/ 003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	Svivkollen	201016	074/16
2015002	Langmoen motorsportsenter	100915	057/15
2017001	Åsen huskrull	150617	045/17
2018002	Rv41 Treungen-Strårdrak	230420	017/20
2018003	Rv41 Nes-Kyrkjebygda	230420	017/20

TIDLEGARE H-BYGGEOMRÅDE SOM HAR ANNAN PLANSTATUS NÅ (REG-PLAN=PLANID)

H1 = 2010004 H2 = LNFR H3=LNFR H4 =overf. kommunedelplan for Kyrkjebygda H5 = 2007001
H6 = 2001006 H7 = 2007005 H8 =LNFR H9= LNFR H10 = 2000001 H11= 2000006
H12 = 2000002 H13=LNFR H14 = 2003002 H15=LNFR H16=LNFR H17=LNFR H18 = 2006001
H19=LNFR H20 = 2012001 H22=LNFR H23=LNFR H24=LNFR H25=LNFR H26=LNFR H27=LNFR
H28=2015001 H29=LNFR H30=2009001 H31=2014008+LNFR H32=LNFR H33=LNFR
H34=2014013

(I planforslaget er H endra til BFR. Nummereringa er derimot vidareført. Det er nå igjen fem felt for framtidige fritidsbustader med krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan ta til. Det er BFR21 og BFR35-38.)

RETNINGSLINER FOR UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

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

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

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

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

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

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

For reguleringsplanforslag som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn fylgje med eit forslag til matjordplan.
I slike reguleringsplanar må det utarbeidast føresegner som sikrar at matjorda blir tatt vare på i samsvar med matjordplanen.

I reguleringsplanar for fritidsbustader som viser tomteinndeling, skal tomtestorleiken ikkje vere over 2 000 m2.
I reguleringsplanar for fritidsbustader skal bygningsmassen avgrensast til ein fritidsbustad og ein bod/garasje/uthus pr. tomt.

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

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

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

RETNINGSLINER FOR HYTTEBYGGING

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

Generelt.

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

Omfang av hytter i planområde.

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

Utforming, materialbruk og farge.

●Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
●Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
Følgjande normer skal leggast til grunn:
●Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
●Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.
●Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg.
Fasaden kan ein blende med naturstein. Hytter med torvtak bør ha småruta vindaugo.
●Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
●Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet, lik farge der det er fleire bygg på tomta.
●For hytter på skogs- og fjelltomter bør ein unngå store reflekterande glasflater.

Natur- og miljøomsyn.

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

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

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

RETNINGSLINER VED DISPENSASJON FOR UTBYGGINGSTILTAK I LNFR.

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

Generelt.

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

Bumiljø

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

Jordvern

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

Kulturlandskap/kulturminne

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

Rekreasjons- og friluftsområde

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

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

●Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrsler frå riksveg.
●Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknyting til eksisterande avkøyrsler frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

●For opning av nye mindre massetak (samla uttak under 10 000 m3), skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket. Uttaket skal førehandsrapporterast til Direktoratet for mineral-forvaltning.
●For opning av massetak med planlagd samla uttak over 10 000 m3 til kommersiell omsetjing, skal desse ha driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Her vil det også vere krav om detaljreguleringsplan.

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

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

Innhaldet

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad som mellombels dispensasjon, jf. pbl §19-3. Dispensasjonstidsromet blir knytt til søkars eigartid av fritidsbustaden, og til den tida søkar har denne som si bustadadresse. Dersom fritidsbustaden skal leigast ut, blir tidsromet for dispensasjonen knytt til tida leigetakar har fritidsbustaden som si bustadadresse. For å kunne få slik mellombels dispensasjon, må fylgjande krav vere oppfylte/ gjelde for hovudhytta:

- Ha innlagt vatn
- Ha avløpsløysing som tilfredsstiller kravet for heilårsbustad, må dokumenterast.
- Ha vinterbrøytt veg
- Ligg hytta langs bomveg, skal offentlege instansar som politi, brann, ambulanse, heimetenester eller liknande ha gratis tilgang (nøkkel, kort etc.)
- Dokumentere radon-konsentrasjon under grenseverdiar for heilårsbustad.
- Fylgje renovasjonsordninga på staden, men betale renovasjonsgebyr som for heilårsbustad.
- Ha avtale om feiing som for heilårsbustad.
- Må oppfylle byggtekniske brann- og rømmingskrav til heilårsbustad, jf.TEK17.

Avgrensing av kor retningslinene skal gjelde

Utgangspunktet må vere at alle fritidsbustader som oppfyller krava sett i avsnittet over, skal kunne få dispensasjon for bruksendring. Det er derimot ikkje slik at alle har krav på å få ein slik søknad innvilga. Det må i så fall skje etter ei individuell vurdering der både staden fritidsbustaden ligg, og livssituasjonen til søkar, nåverande og mogleg framtidig, må kunne telje med.

I tillegg til kravet om at søkar som eigar av fritidsbustaden eller ved leigetakar må ta fritidsbustaden i bruk som sin bustad, dvs må melde flytting til denne bustaden, bør fylgjande forhold vurderast og vektleggast:

- Om det er trygg skuleveg mellom bustaden og skule.
- Om tilflytting utløyser ekstra skuleskyss.
- Om tilflytting utløyser eller i framtida kan utløyse krav om heimetenester der kostnadene kan bli uhøveleg byrdefulle for kommunen, t.d. lang/vanskeleg ekstrakøyring.

Ut frå desse kriteria, og dersom punkta nemnde i avsnittet om innhaldet i retningslinene er oppfylte/kan oppfyllast, skal mellombels dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad alltid innvilgast. Behandling av slike søknader bør då kunne skje administrativt. Fylgjande høgstandard hyttefelt i kommunen oppfyller desse vilkåra:

- Alle høgstandard hytter langs rv41 (≤ 1000 m bilveg frå rv41).
- Alle høgstandard hytter langs Fjonevegen (≤ 1000 m bilveg frå Fjonevegen).
- Alle høgstandard hytter langs Sundsodden.
- Reguleringsplanområdet Slokdalsfjellet (Felle).
- Reguleringsplanområdet Kjetilåsen (Felle).

Høgstandardfelta på Kyrkkjebygdheia, Gautefallheia, Solheia/Utsjå og andre høgstandardfelt på Haugstøyl/Felle/Skåli blir sett på som mindre egna for fast busetjing. Dette er mest grunngjeve med lang veg utan skuleskyssordning i dag. I desse felta må søknader om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad få ei individuell behandling, og der saka blir avgjort politisk.

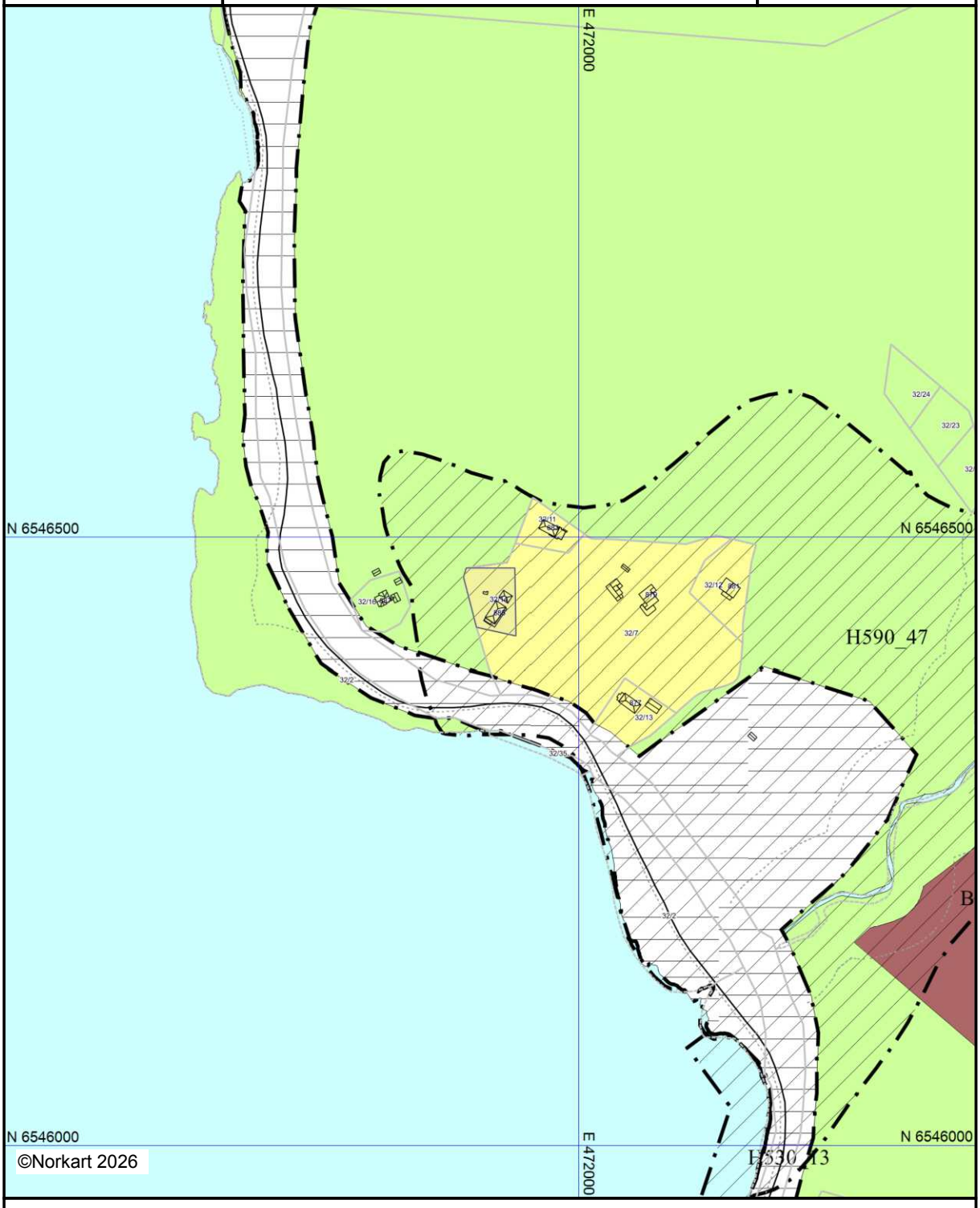
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/14
Adresse: Treungvegen 885
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Nissedal kommune

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

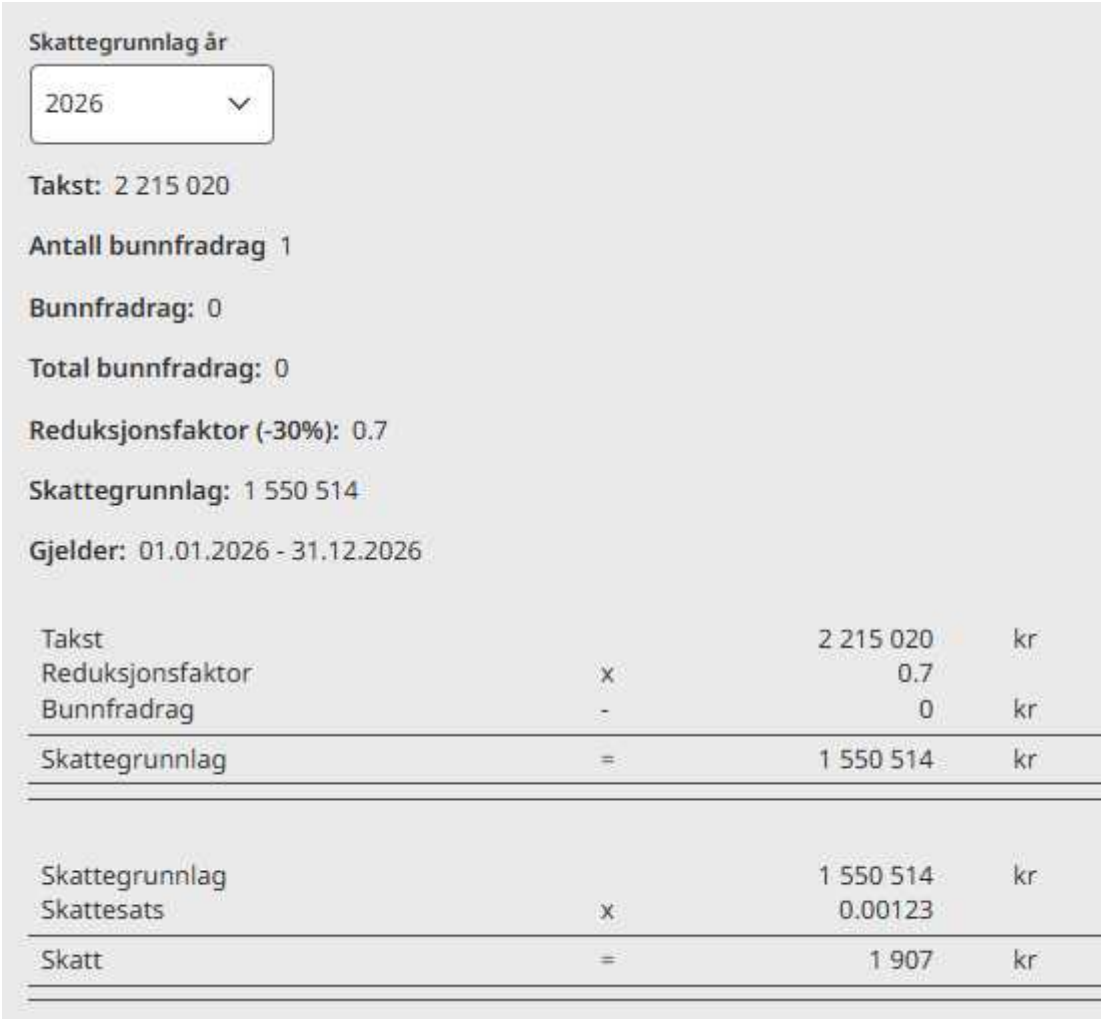
Utskriftsdato: 23.03.2026

Tilleggsopplysningar eigedomsskatt

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	32	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Treungvegen 885								

Kommentar:
Det er generert feil rapport vedr eigedomsskatt. Frå 01.01.2026 er det ny takst på eigedomen.
Har tatt eit skjermbilde av taksten frå programmet.



Skattegrunnlag år

2026

Takst: 2 215 020

Antall bunnfradrag 1

Bunnfradrag: 0

Total bunnfradrag: 0

Reduksjonsfaktor (-30%): 0.7

Skattegrunnlag: 1 550 514

Gjelder: 01.01.2026 - 31.12.2026

Takst		2 215 020	kr
Reduksjonsfaktor	x	0.7	
Bunnfradrag	-	0	kr
Skattegrunnlag	=	1 550 514	kr

Skattegrunnlag		1 550 514	kr
Skattesats	x	0.00123	
Skatt	=	1 907	kr

Treungvegen 885

SKOLER

Tveit skule / Nissedal ungdomsskul... 160 elever, 13 klasser	4 min 4.2 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	36 min 44.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	53 min 63.2 km

SPORT

Tveit barne- og ungdomsskole	4 min
Nissedal Fleirbrukshus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikbukta Linje 131	1 min 0.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

BARNEHAGER

Treungen barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 4.9 km
Kyrkjebygda barnehage (1-5 år) 10 barn	11 min 14.3 km
Fjone barnehage (1-5 år) 14 barn	23 min 27.7 km

DAGLIGVARE

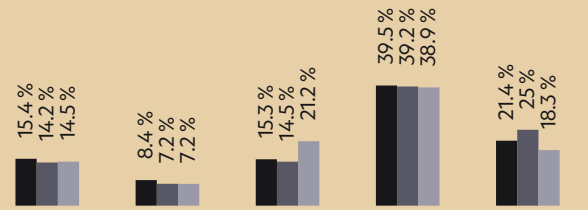
Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

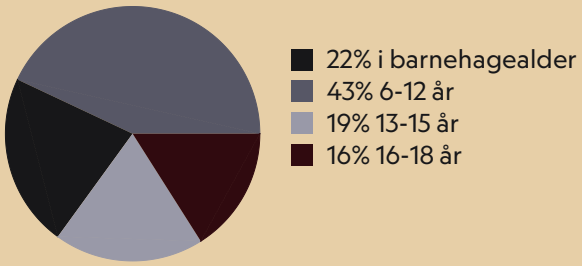
Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

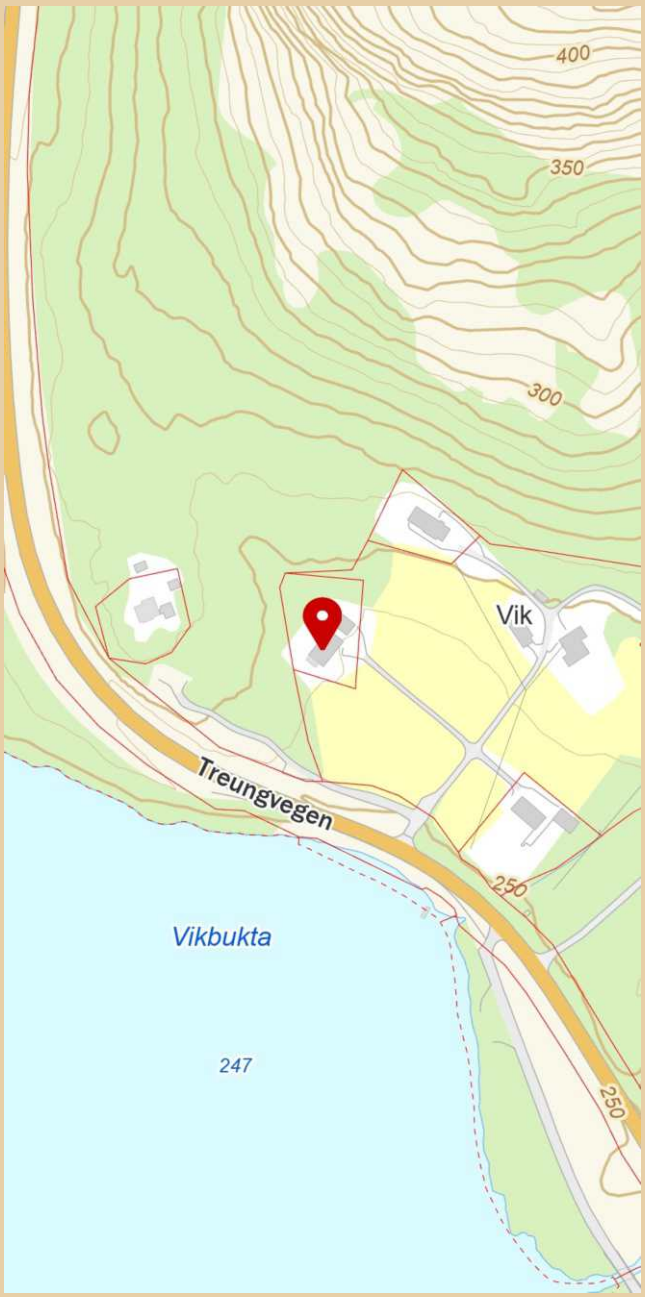
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tveit	655	328
Kommune: Nissedal	1 414	817
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Treungvegen 885

SKOLER

Tveit skule / Nissedal ungdomsskule... 160 elever, 13 klasser	4 min 4.2 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	36 min 44.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	53 min 63.2 km

SPORT

Tveit barne- og ungdomsskole	4 min
Nissedal Fleirbrukshus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikbukta Linje 131	1 min 0.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

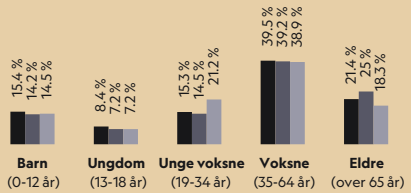
BARNEHAGER

Treungen barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 4.9 km
Kyrkjebygda barnehage (1-5 år) 10 barn	11 min 14.3 km
Fjone barnehage (1-5 år) 14 barn	23 min 27.7 km

DAGLIGVARE

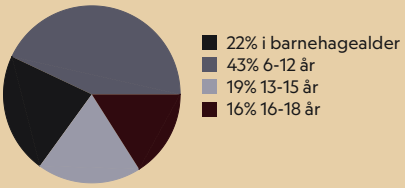
Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tveit	655	328
Kommune: Nissedal	1 414	817
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

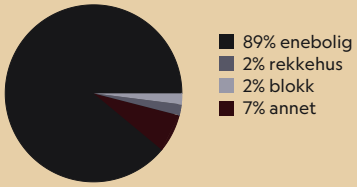
LADEPUNKT FOR EL-BIL

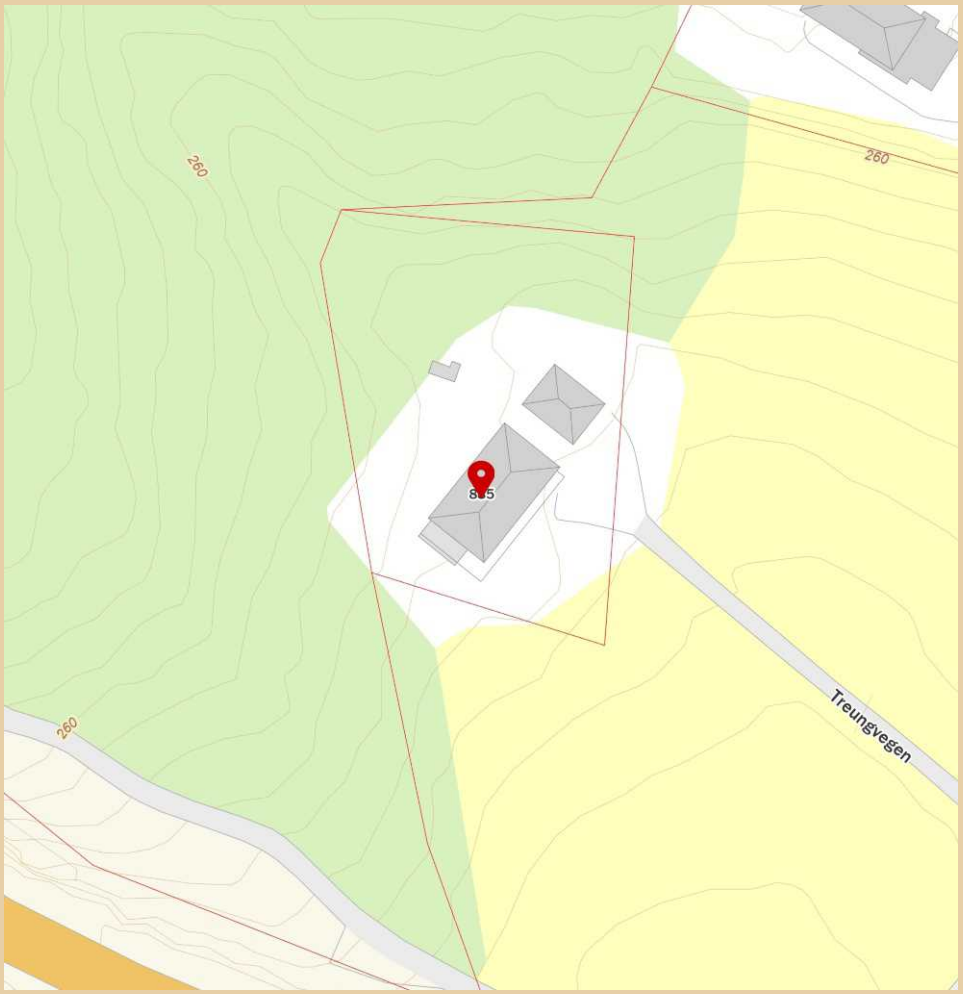
Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BOLIGMASSE





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

Treungvegen 885

SKOLER

Tveit skule / Nissedal ungdomsskul...	4 min
160 elever, 13 klasser	4.2 km
Kvitsund Gymnas	36 min
190 elever, 6 klasser	44.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord	53 min
130 elever, 9 klasser	63.2 km

SPORT

Tveit barne- og ungdomsskole	4 min
Nissedal Fleirbrukshus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikbukta	1 min
Linje 131	0.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min

BARNEHAGER

Treungen barnehage (1-5 år)	4 min
25 barn	4.9 km
Kyrkjebygda barnehage (1-5 år)	11 min
10 barn	14.3 km
Fjone barnehage (1-5 år)	23 min
14 barn	27.7 km

DAGLIGVARE

Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

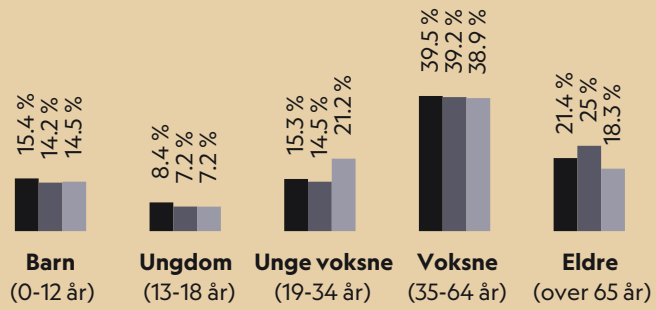
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

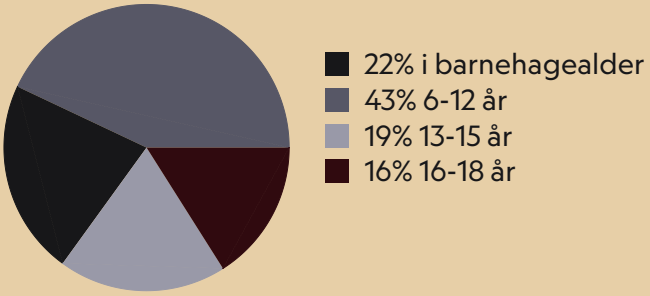
Spar Treungen	4 min
Coop Prix Treungen	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tveit	655	328
Kommune: Nissedal	1 414	817
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Treungvegen 885, 3855 Treungen
Gnr. 32, Bnr. 14, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
6260070

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 922 85 376

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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