PRIVATMEGLEREN
PARK

BJØNNTJØNN 63

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

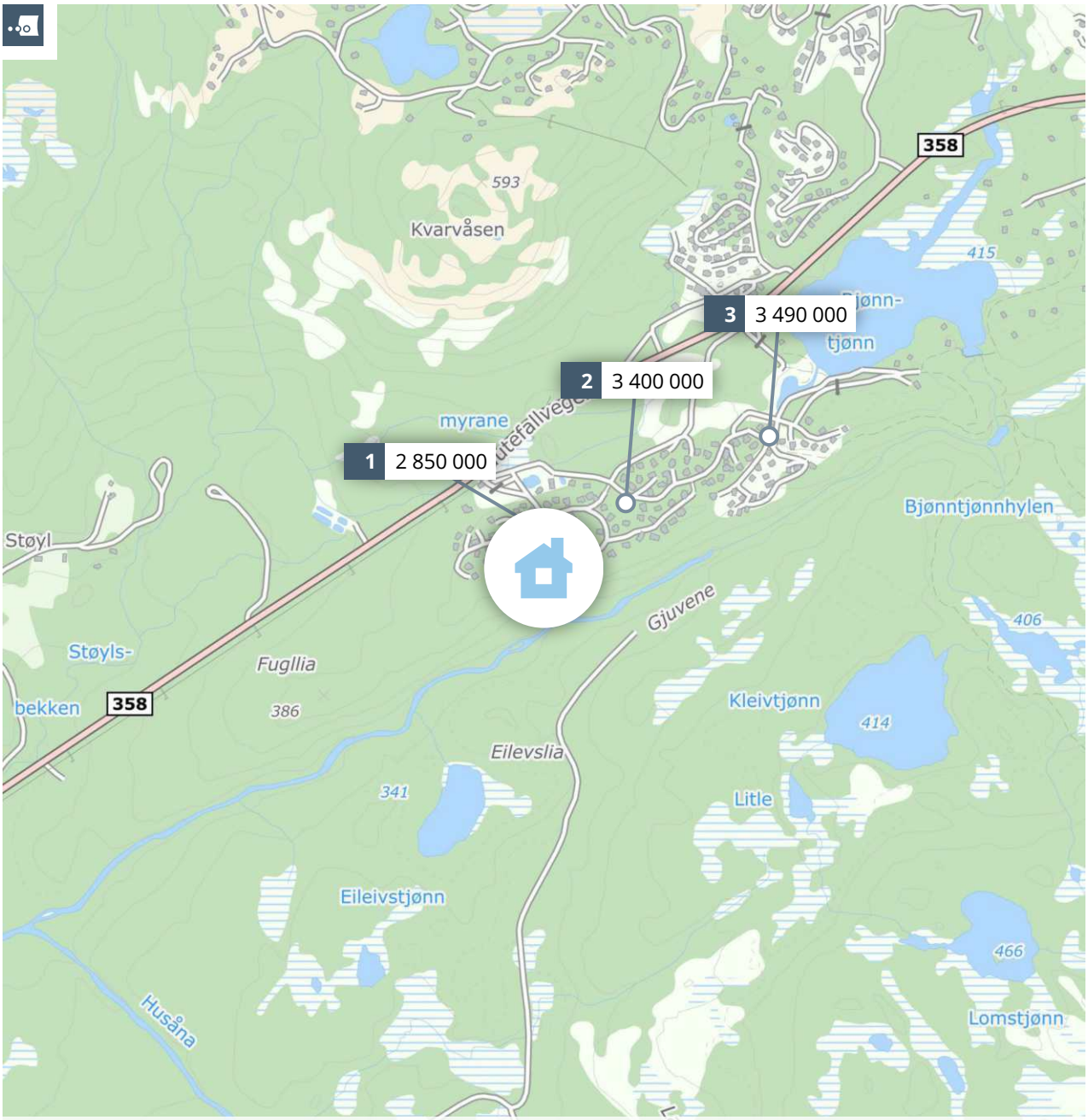
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØNNTJØNN 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.05.2026

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

Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 38 BNR 153 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS Homme-Heimdal

Verdivurdert til

3 190 000

-	3 190 000	31 584
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	53 m²	115 m²	14 m²

Tomt	1 196 m²
Byggeår	2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjønntjønn 11 81 m² 2001 761 m² 3 sov	23.05.2022	2 590 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**35 185**
2 Bjønntjønn 161 131 m² 2007 1 532 m² 3 sov	14.10.2024	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**25 954**
3 Bjønntjønn 243 123 m² 2019 615 m² 4 sov	17.06.2025	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**28 374**

Fritidsboligen har torvtekket tak med saltakskonstruksjon, samt takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Veggene er i hovedsak oppført i tømmerkonstruksjon, kombinert med enkelte murpartier kledd med skifer, noe som gir hytten et solid og tradisjonelt uttrykk godt tilpasset omgivelsene.

Vinduer med isolerglass fra byggeår bidrar til godt lysinnslipp og en lun atmosfære, mens hovedytterdør og balkongdør er utført i malt tre med isolerglass. Fra stuen er det adkomst til romslige terrasser i trekonstruksjon på ca. 53 m², som gir gode soner for både avslapning og hyggelige sammenkomster utendørs.

Innvendig har fritidsboligen en lun og tradisjonell hyttestil med gulv i furu og skifer, kombinert med vegger av trepanel og synlig tømmer som gir et varmt og gjennomført uttrykk. Himlingene er utført med trepanel, noe som understreker den helhetlige og naturlige materialbruken i boligen.

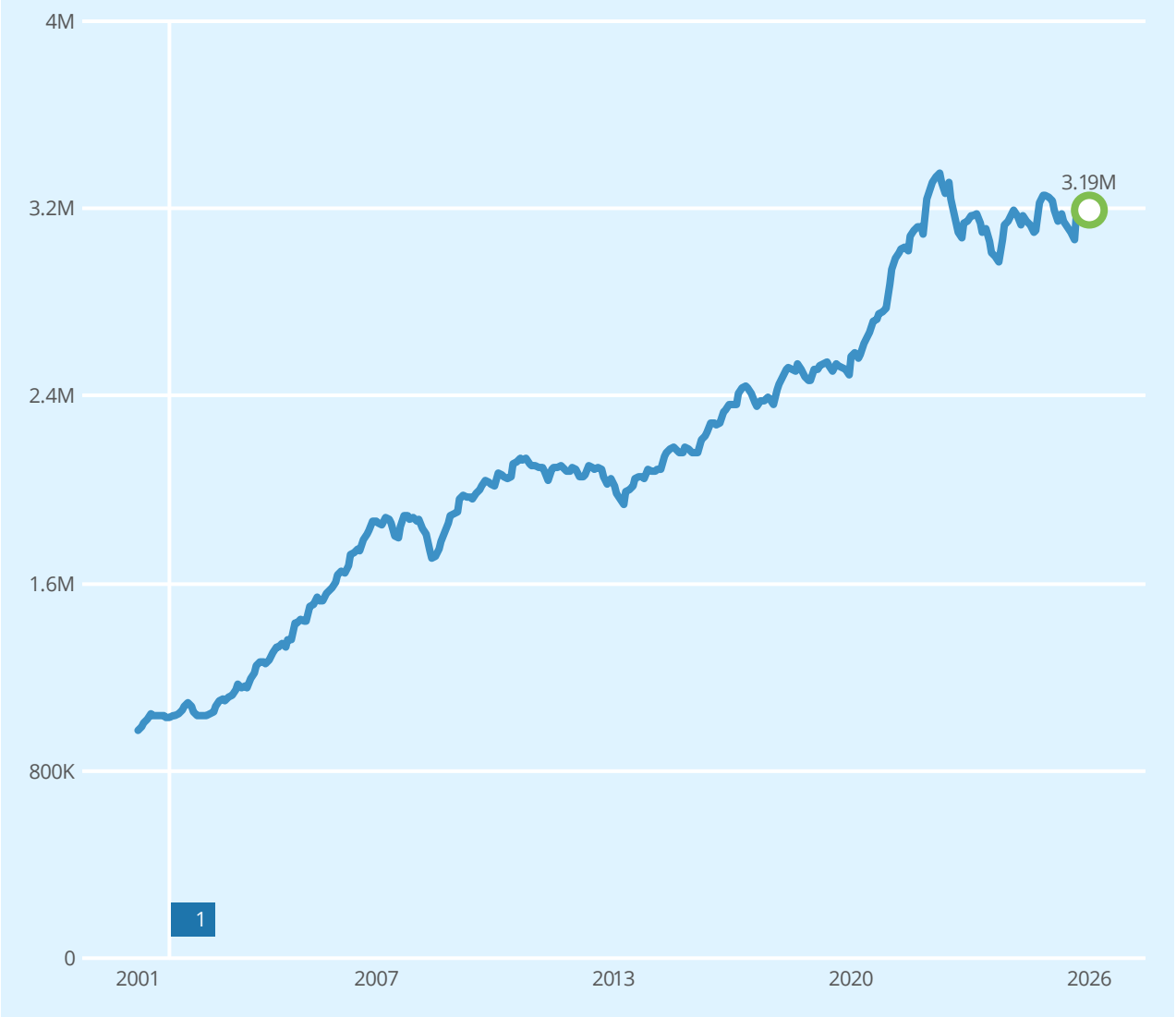
Boligen er utstyrt med elementpipe og vedovn, som bidrar til både god varme og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Mellom etasjene er det lakkerte tretrapper med adkomst både til hems/halvetasje og underetasjen. Innvendige dører er utført som klassiske trefyllingsdører, i tråd med hyttens øvrige stil og uttrykk.

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

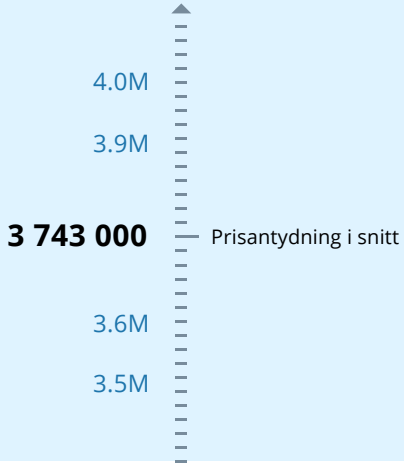
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.11.2001		12.11.2001	-	270 000	-	270 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i Homme-Heimdal grunnkrets nå

23
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
163
dager

Fritidsboliger solgt i Homme-Heimdal grunnkrets siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
195
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN
NISSEDAL kommune
gnr. 38, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2451 **Referansenummer:** CJ5918

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Lars Jakob Arak
PM Park

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Uavhengig Takstingeniør

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2002 i delvis tømmerkonstruksjon og murkonstruksjon over støpt betongdekke. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med torv. Utvendige vegger består av synlige tømmervegger, bordkledning og skiferbelagte murvegger. Hytta har en hovedetasje samt to halvplan — hems og underetasje.
Det ble ikke avdekket store avvik på befaringstidspunktet, men enkelte bygningsdeler har passert halvparten av forventet levetid. Det vises til rapportens enkelte punkter.
Eier opplyser om vannskade i underetasjen i 2016 som følge av inntrenging av vann fra grunnen. Skaden ble utbedret med ny drenering rundt underetasjen samt legging av varmekabler og flislagte gulv innvendig. Det er registrert enkelte fuktskjolder som vurderes som estetiske rester etter skaden, uten tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har i all hovedsak tømmerkonstruksjon, med enkelte deler i mur. Fasade/kledning har tømmer, og muren er kledd med skifer.
Takkonstruksjonen består av saltak.
Det er vinduer med isolerglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.
Fritidsboligen har terrasser i trekonstruksjon på ca. 53 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og synlig tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkerte tretrapper, en opp til hems/halvetasje og en ned til underetasjen.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Det foreligger en teknisk byggebeskrivelse av hytta, inkludert materialvalg på badet. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse, eller på hvilken type membran/tettesjikt og slukløsning som er benyttet.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Eier opplyser at det er lagt opp til å etablere opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Det var ikke behov for hulltaking da det var tilgang til konstruksjonen bak dusjkabinettet via inspeksjonsluke på soverom. Det ble målt og inspisert i tilgjengelig konstruksjon uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det benyttes frittstående koketopp på gass, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på soverom og fungerer som den skal.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering ifra 2016.
Fritidsboligen er bygget på støpt plate på mark.
Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

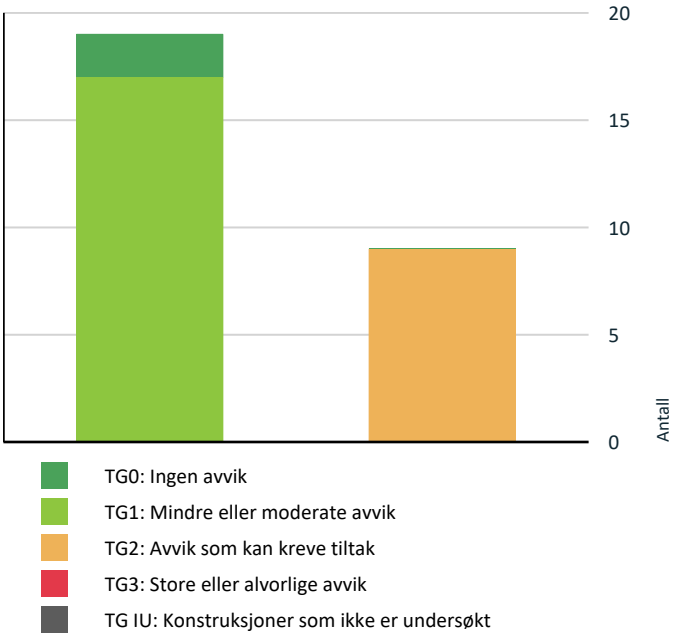
Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune den. 06.06.02

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.
Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2002

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Eier opplyser at takrennene ble skiftet i 2016 av eier selv, uten faglig kompetanse. Arbeid utført av ufaglærte kan medføre feil utførelse som ikke nødvendigvis er synlig ved visuell inspeksjon. Det anbefales at utførelsen kontrolleres av fagperson.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har i all hovedsak tømmerkonstruksjon, med enkelte deler i mur. Fasade/kledning har tømmer, og muren er kledd med skifer. Veggene er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist løse skifer på det ene hjørnet av hytta, mot terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse skiferstein bør festes eller skiftes ut for å hindre at de faller ned og forårsaker skade på personer eller eiendom, samt for å unngå ytterligere forringelse av fasaden.





Langvegg med inngangsparti

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av saltak. Konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon, og innvendig himling går helt opp til takkonstruksjonen. Det har kun vært mulig å foreta visuell inspeksjon, og det er derfor ikke mulig å vurdere isolasjonsforhold, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.



Hoveddør



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasser i trekonstruksjon på ca. 53 m² med adkomst fra stue.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og synlig tømmer. Innvendige tak har trepanel. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Eier opplyser at det har vært gjennomført feietilsyn uten avvik, men det nøyaktige tidspunktet for tilsynet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Manglende plate under feieluke

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra høyre soverom i underetasje mot terreng.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper, en opp til hems/halvetasje og en ned til underetasjen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til badet er trang og tar i terskelen i bunnen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Døren til badet bør justeres slik at den ikke tar i terskelen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til slitasje på dør og terskel, samt redusert funksjonalitet og brukervennlighet.





Dør med glass fra vindfang

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Det foreligger en teknisk byggebeskrivelse av hytta, inkludert materialvalg på badet. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse, eller på hvilken type membran/tettesjikt og slukløsning som er benyttet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

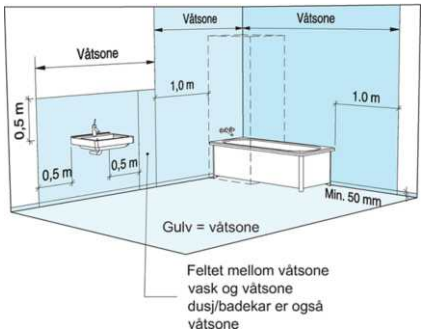
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er benyttet på vegger i våtsoner, herunder ved dusj og servant. Materialet anses som uegnet i våtsoner, også ved bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trepanel på vegger i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsoner kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi omfattende skader over tid.



Bildet er hentet ifra byggebransjens våtromsnorm og viser til våtsoner på våtrom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist slakt fall på gulvet, og høydeforskjellen fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm.
Det er påvist bom i flisene, og enkelte fliser ved dørterskel er tilnærmet løse. Eier opplyser at disse flisene ble tatt opp for inspeksjon etter en vannskade i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og løse fliser bør festes eller skiftes ut for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall og løse fliser er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende eller underliggende bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

De fleste typer membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca. 30 år.
Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er dermed passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran/tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da over halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at membranen svikter, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Eier opplyser at det er lagt opp til å etablere opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilstrekkelig tilluftsmulighet fra tilstøtende rom, noe som kan påvirke ventilasjonen på våtrommet negativt. Det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil ved dør, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.





Manglende tilluft under dørblad

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke behov for hulltaking da det var tilgang til konstruksjonen bak dusjkabinettet via inspeksjonsluke på soverom. Det ble målt og inspisert i tilgjengelig konstruksjon uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det benyttes frittstående koketopp på gass, kjøleskap og oppvaskmaskin. Eier opplyser at kjøkkenet er bygget kun for denne hytta, og er bygget på stedet. Alt fra skrog til fronter er i heltre. Innredningen har normal bruksslitasje.

Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på soverom og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på enden av varerør både i inspeksjonsluken i veggen og på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres på enden av varerørene både i inspeksjonsluken og på kjøkkenet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og påfølgende bygningsmessige skader.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på badet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, som kan føre til vannskader og driftsstans.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra nyanlegg.
   Det foreligger også samsvarserklæring fra legging av nye varmekabler i 2016 etter vannskade i underetasjen.
   Det er montert el-bil lader i 2021 og det foreligger samsvarserklæring for dette også.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av autorisert elektrovirksomhet på kjent tidspunkt. Bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg utover synlige og opplagte feil. Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert elektrovirksomhet før overtakelse.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge eier og tilsendt rapport fra IF ble dreneringen skiftet ut i 2016 i forbindelse med at vann hadde trengt inn i grunnen i underetasjen. Resterende skader ble reparert etter en lengre tørketid.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer siden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er bygget på støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller i hovedsak bort fra bygningen. Det er ikke registrert forhold ved terrenget som gir grunn til merknad på befaringstidspunktet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er målt åpninger mellom trinnene i den innvendige trappen som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Store åpninger kan medføre fare for gjennomtrengning og personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

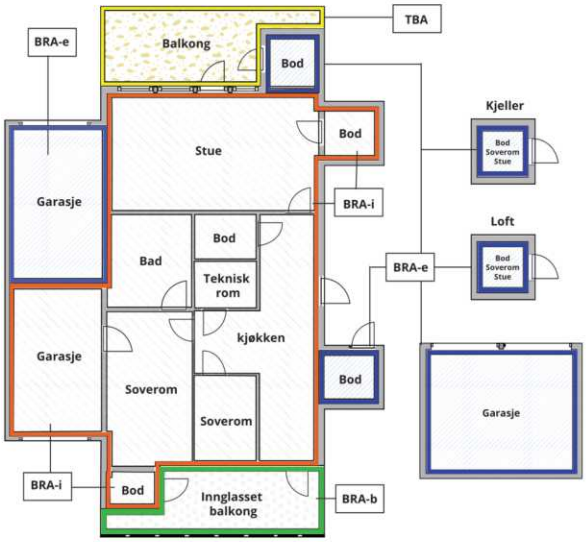
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	69			69	53	14	83
Underetasje	32			32			32
SUM	**101**				**53**	**14**	**115**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, stue/spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, hems		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. På hemsen/øvre halvetasje er det skråtaker og der benyttes egne måleregler angitt i NS3940:2023 som gjør at enkelte gulvarealer ikke blir medtatt som bruksareal grunnet lavere takhøyde. I hovedsak må det være minst 1,9 meter for å definere som bruksareal, og i skråtak må det være 1,9 meter høyde på minst 60cm bredde for så å måle ytterligere 60cm ut fra punkt hvor 1,9 m takhøyden er. Det betyr at deler av det totale gulvarealet her ikke er angitt som bruksareal. Øvrig gulvareal er tatt med som areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Det gjøres oppmerksom på at arealer oppgitt under 1. Etasje er både selve hovedetasjen, samt øvre halvplan/hems. Underetasjens areal er oppgitt i egen etasje selv om dette også er en halv etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bygningen utstedt av Nissedal kommune den. 06.06.02

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Ronald Hamarsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	38	153		0	1196 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjønntjønn 63

Hjemmelshaver
Hamarsland Ronald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Naturskjønn beliggenhet i vakre omgivelser, kort vei til Treungen. Fra hytta har man umiddelbar nærhet til fantastiske friluftsområder.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 til Movegen/Fv32 i Porsgrunn. Kjør ut fra E18. Følg Fv356, Fv38 og Fv358 til målet i Nissedal. Bjønntjønn 63

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Regulert i kommuneplan med arealformål fritidsbebyggelse

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CJ5918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260217
Addresse	Bjønntjønn 63		
Postnr.	3855	Sted	TREUNGEN
Selgers navn	Ronald Hamarsland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

2778971

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

25 år

Når kjøpte du eiendommen?

2001

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har skiftet takrenner selv i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg gjorde jobben selv.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vanninnsig i 2016. Forsikrings-sak. Skaden utbedret av Temas Eiendom. Gulv ble tørket, misfarging nederst på vegg i et soverom, fortsatt synlig. Tregulvet ble erstattet med ny isolasjon, betong, varmekabler og fliser.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drening rundt hytten etter vanninnsig i 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt gulv, varmekabler og fliser ble lagt. Se vedlegg over (Dok. Vanninnsig Bjønntjønn 63 i 2016 pdf)

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler lagt i under-etg. i 2016 og El bil lader montert i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tidligere vedlegg vedrørende vannsinnsig. Dokument på El bil lader se vedlegg under.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, jeg har ferdigattest på hytten, datert 06.06-2002

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

Signert av *Ronald Hamarsland*

Initialer selger:
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288169**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20164905**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,50 kWh/m²	**22 074 kWh**

Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN

Detaljering

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

Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

NISSEDAL KOMMUNE

Kommune:	**Ferdigattest**
Nissedal kommune, **3855 Treungen.**	**etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr. 1.**

Ansvarleg søkjar (navn, adresse):	Tiltakshavar (navn, adresse):
Ing. Finn Tveit, **Landgårdsveien 42,** **3716 Skien.**	**AGB A/S,** **Sondre Lensmannsvei 30,** **3736 Skien.**

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse: **Bjønntjønn Vest på Gautefallheia**	Gnr: **38**	Bnr: **153**	Festenr:	Seksj.nr: **33**

Spesifikasjon		
Kva slags type tiltak: **Fritidsbustad**		
Vedtak gjort av: **Delegert Drift- og utviklingsetaten**	Vedtak dato: **13.11.01**	Saksnr: **197/01**
Dato sluttkontroll: **30.05.02** **03.06.02**	Kontrollansvarlig: **Rune Martin Kvamme.** **AGB A/S v/ Terje Strømodden**	
	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl § 93)	
Merknader:	**Ferdigattest er gitt på grunnlag av kontrollerklæring frå:** • **Rørl.mester Rune Martion Kvamme** • **AGB A/S**	

Underskrift		
Stad: **Treungen**	Dato: **06.06.02**	Stempel/underskrift: Nissedal Kommune Drift- og utviklingsetat

Kopi sendt til		
Funksjon: **SØK**	Navn: **Ing. Finn Tveit**	Adresse: **Landgårdsv. 42, 3716 Skien**
Funksjon: **PRO/KPR** **UTF/KUT**	Navn: **Rørl. mester Rune Martin Kvamme**	Adresse: **Deichmannsgt. 99, 3924 Porsgrunn**
Funksjon:	Navn:	Adresse:
Funksjon:	Navn:	Adresse:
Funksjon:	Navn:	Adresse:

Nissedal kommune

Arkiv: 38/153 L42
Saksmappe: 01/01152-2
Saksbeh.: Bjørn Vidar Storkås
Dato: 13.11.01

MØTEBOK

Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
197/01	Delegert drift og utvikling	13.11.01

Søknad om løyve til tiltak, gnr. 38, bnr. 153, tomt nr. 33, Bjønntjønn Vest.

Tiltakshavar	AGB A/S,
Adresse	Sondre lensmannsvei 30, 3736 Skien.

Funksj.	Kodar	Foretak, navn og adresse	Godkj.
SØK	040.1	Ing. Finn Tveit, Landgårdveien 42, 3716 Skien	L
PRO	109.1 311.1	AGB A/S Rørl.m., Rune Martin Kvamme, Deichmannsgt. 99, 3924 Porsgrunn	L L
KPR	109.1 311.1	AGB A/S Rørl.m., Rune Martin Kvamme, Deichmannsgt. 99, 3924 Porsgrunn	L L
SAM			
UTF	210.1 311.2	AGB A/S Rørl.m., Rune Martin Kvamme, Deichmannsgt. 99, 3924 Porsgrunn	L S
KUT	210.1 311.2	AGB A/S Rørl.m., Rune Martin Kvamme, Deichmannsgt. 99, 3924 Porsgrunn	L S

(SØK= søkar - PRO= prosjekterande - KPR= kontrollerande for prosjekteringa - SAM= samordnar - UTF= utførande - KUT= kontrollerande for utføringa) (S= sentral godkjenning - L= lokal godkjenning)

Dokument i saka:

- Søknad om løyve til tiltak motteke 06.11.01
- Teikningar i målestokk 1:100, datert 10.10.01
- Posistivt nabovarsel datert 31.10.01 og 06.11.01
- Situasjonsplan
- Kontrollplan for PRO og UTF

Fakta i saka:

Søknaden gjeld oppføring av hytte på tomt nr. 33 i Bjønntjønn Vest på Gautefallheia. Denne tomta er i UDU-vedtak, sak 006/01 av 30.01.01, regulert med maksimal høgde frå underkant bjelkelag til topp møne på 4,4 meter. Dette er ivaretatt. Saksbehandler har vært på befaring og bestemt plassering på tomta og anvist høgde på grunnmur. Tiltaket er såleis i tråd med vedtekne regulerings-bestemmelser for feltet.

Administrativt vedtak :
Utvalet for Drift og utvikling som bygningsråd godkjenner søknaden jfr. Pbl § 93, om oppføring av fritidsbustad på gnr. 38 , bnr. 153, tomt nr. 33, felt 1 Bjønntjønn Vest på Gautefallheia. Det er ein føresetnad at alt arbeide vert utført etter lovar, forskrifter og følgjande vilkår:

- **Plassering og høgde i tråd med kommunens anvisning på tomta**
- **Må tilknyttast offentleg kloakk mot avgift, p.t. kr. 9000,- + mva. Faktura vert ettersendt. Vassmålar utleverast til ansv. rørleggar ved henvendelse til kommunen**
- **Tiltaket skal vere identifiserbart fram til ferdigattest med godt synleg tomtenr.**
- **Må tilknyttast kommunal renovasjon mot avgift**
- **Innflytting må ikkje skje før det føreligger ferdigattest/bruksløyve**
- **Gebyr for søknaden, kr. 2.000,-, og gebyr for godkjenning av foretak/ansvarsrettar, kr. 1.750,- må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura på totalt kr. 3.750,- vert ettersendt.**

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

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

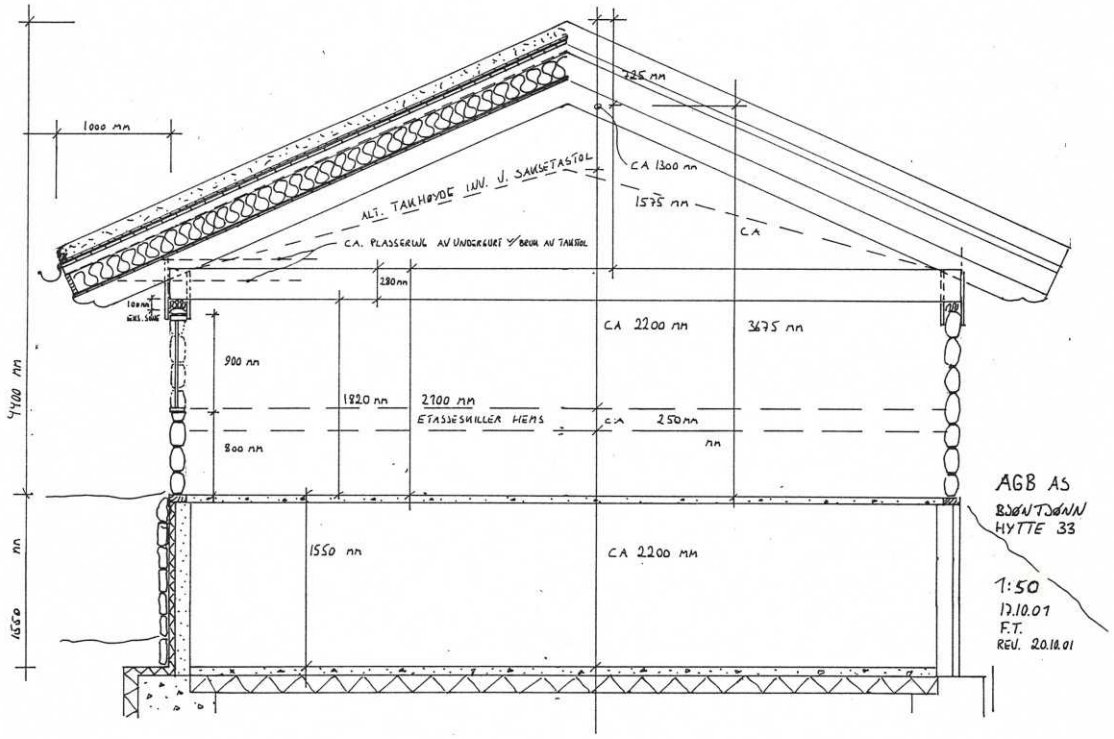
Underskrift:

Sveinung Seljås
DU-sjef

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Kopi til: Søkar

E3

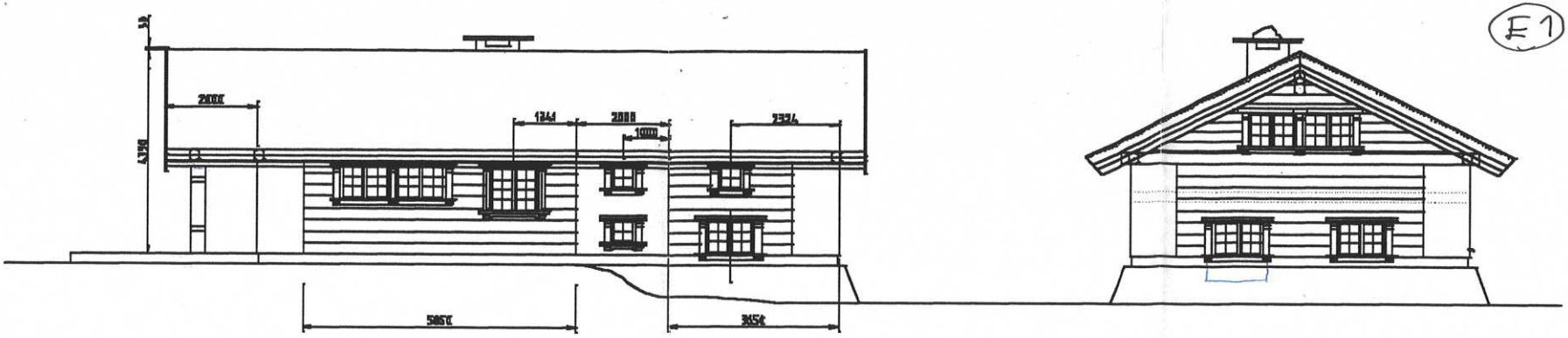


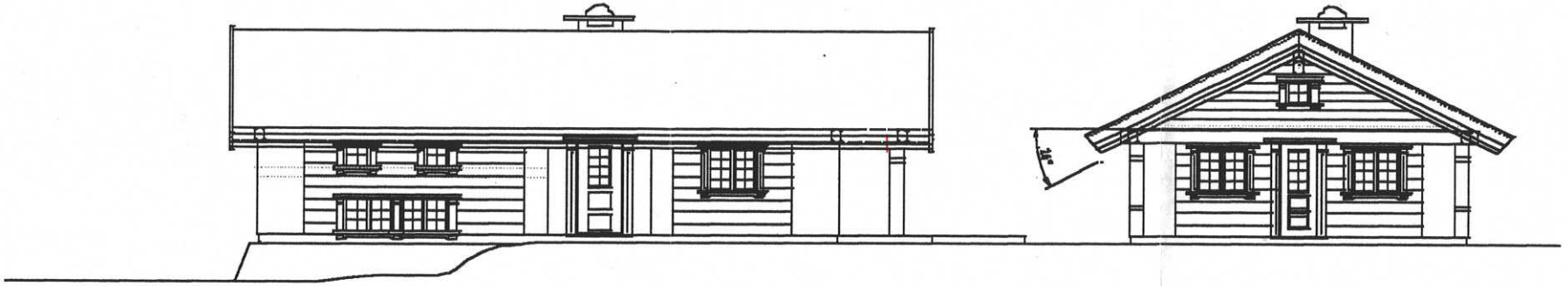
AGB AS
BJØNTJØNN
HYTTE 33

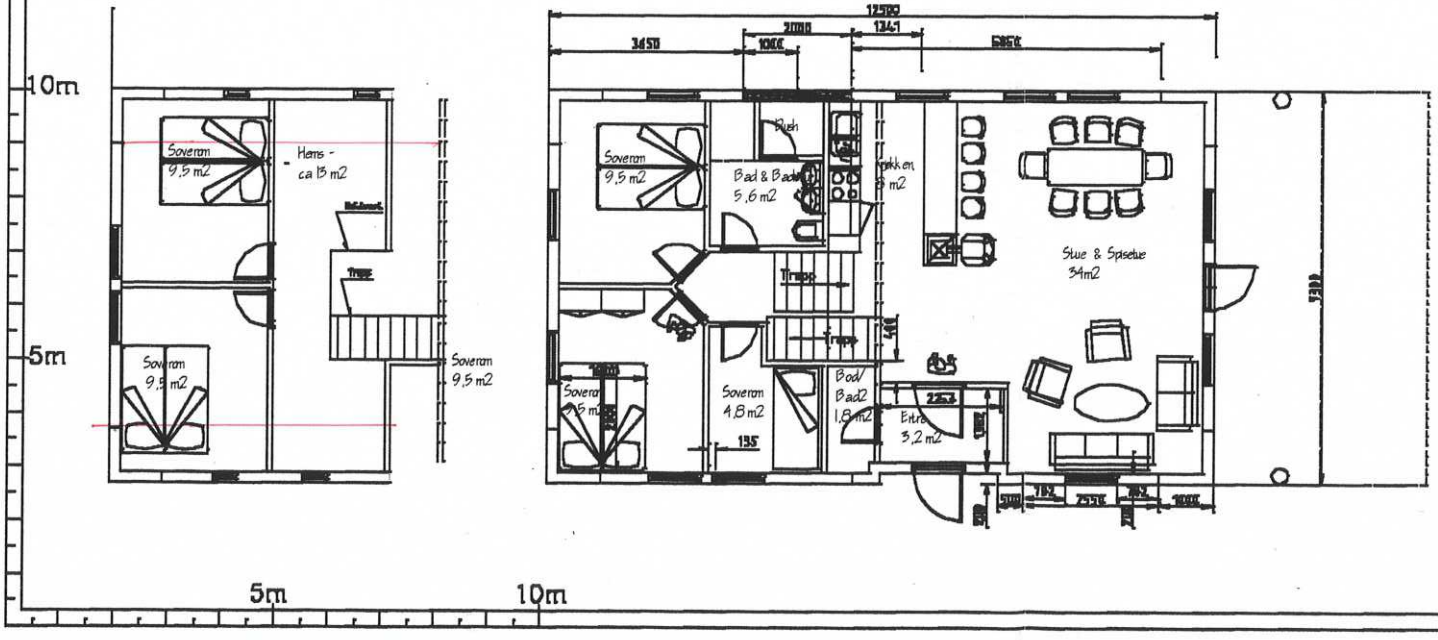
1:50
12.10.01
F.T.
REV. 20.10.01

2

E1







BRA: (Hovedplan)

(12.50 − 0.40) · (7.30 − 0.40) = 83,5 m²

+ 5,30 · (6,10 − 0,20) = 31,3 "

114,8 m²

BYA:

12.50 · 7.30 = 91,3 m²

1,00 · 7,3 = 7,3

98,6 m²

1:100

10.10.01

:: GAUTEFALL H-4, Revisjon I::

Brutto areal: 120 m2
Hems areal: 0 m2
Overbygd areal: 150 m2
Antall gulvplan: 3
Mønehøyde: 4,4 m
Hovedmål vegger: 7,3 x 12,5 m

:: AGB as ::

Søndre Lensmannsvei 30
3 736 Skien
tlf : 3553 8991
fax : 3553 8992

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.

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	BJØNNTJØNN VEST F1 TOMT 33	Beregnet areal	1196
Etablert dato	02.05.2001	Historisk oppgitt areal	1197
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/153
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/153
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	03.05.2012 26.08.2015	2015/1121		38/5 (-229433,1), 38/116 (229433,1) 0830-Mnrmangler, 3822-38/175, 38/119, 38/120, 38/122, 38/123, 38/124, 38/125, 38/126, 38/127, 38/128, 38/129, 38/130, 38/131, 38/132, 38/133, 38/134, 38/135, 38/136, 38/137, 38/138, 38/139, 38/140, 38/141, 38/142, 38/143, 38/144, 38/146, 38/147, 38/148, 38/152, 38/153, 38/154, 38/157, 38/163, 38/164, 38/165, 38/166, 38/168, 38/169, 38/170, 38/171, 38/172, 38/173, 38/174, 38/176, 38/177, 38/178, 38/179, 38/180, 38/208, 38/209, 38/210, 38/211, 38/212, 38/213, 38/214, 38/215, 38/216, 38/217, 38/218, 38/219, 38/220, 38/221, 38/222, 38/223, 38/224, 38/236, 38/237, 38/238, 38/239, 38/240, 38/241, 38/243, 38/244, 38/245, 38/258, 38/278, 38/279, 38/280, 38/281, 38/282, 38/283, 38/284, 38/285, 38/286, 38/287, 38/293, 38/295, 38/298, 38/300, 38/301, 38/302, 38/303, 38/304, 38/305, 38/306, 38/307, 38/333, 38/347, 38/348, 38/349, 38/350, 38/351, 38/352, 38/370, 38/418, 38/437, 38/443, 38/444, 38/445, 38/446, 38/455, 38/458, 38/459, 38/460, 38/461, 38/462, 38/463, 38/464, 38/465, 38/466, 38/467, 38/468, 38/476, 38/477, 38/478, 38/492, 38/493, 38/494, 38/495, 38/496, 38/497, 38/498, 38/499, 38/500, 38/501, 38/502, 38/503, 38/539, 38/545, 38/546
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2010 17.11.2011	2010/1390 P4-633	Tinglyst 24.11.2011	38/116 (-795,7), 38/476 (795,7) 0830-Mnrmangler, 38/5, 38/120, 38/123, 38/131, 38/153, 38/164, 38/165, 38/170, 38/177, 38/212, 38/222, 38/224, 38/240, 38/244, 38/280, 38/293, 38/443, 38/444, 38/445, 38/446, 38/455, 38/460, 38/467, 38/468, 38/493, 38/494, 38/501, 38/502
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	11.11.2010 24.11.2011	2010/1390 P4-644		38/116 (-1054,3), 38/493 (1054,3) 0830-Mnrmangler, 38/5, 38/120, 38/123, 38/131, 38/153, 38/164, 38/165, 38/170, 38/177, 38/212, 38/222, 38/224, 38/240, 38/244, 38/280, 38/293, 38/443, 38/460, 38/468, 38/501, 38/502
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.10.2010 16.11.2011	2009/1613 P4-625		38/116 (-1278,4), 38/498 (1278,4) 0830-Mnrmangler, 38/5, 38/120, 38/123, 38/131, 38/153, 38/164, 38/165, 38/170, 38/177, 38/212, 38/222, 38/224, 38/240, 38/244, 38/280, 38/298, 38/443, 38/444, 38/445, 38/446, 38/455, 38/461, 38/463, 38/467, 38/468, 38/493, 38/494, 38/496, 38/497, 38/501, 38/502, 38/503
Grensejustering Grensejustering	29.03.2007	P3-032 07-331		38/153 (68,5), 38/154 (-68,5)
Grensejustering Grensejustering	29.03.2007	P3-031 07-331		38/116 (-258,3), 38/153 (258,3)

Grensejustering Grensejustering	29.03.2007	P3-031 07-331	38/116 (21,7), 38/153 (-21,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.05.2001		38/116 (-888,9), 38/153 (888,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6542920.75	478959.54	0	Ja	1196	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMARSLAND RONALD F210458*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Korpåsen 57B 1386 ASKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjønntjønn 63

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20164905		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	14.02.2002

1: Bygning 20164905: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 14.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	115
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.11.2001	21.11.2001	
Igangsettingstillatelse	14.11.2001	21.11.2001	
Tatt i bruk	14.02.2002	21.11.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Fritidsbolig	Bjønntjønn 63	H0101	38/153	115	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	82	82	0	0	0
K01	0	0	33	33	0	0	0

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4030-38/153, Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

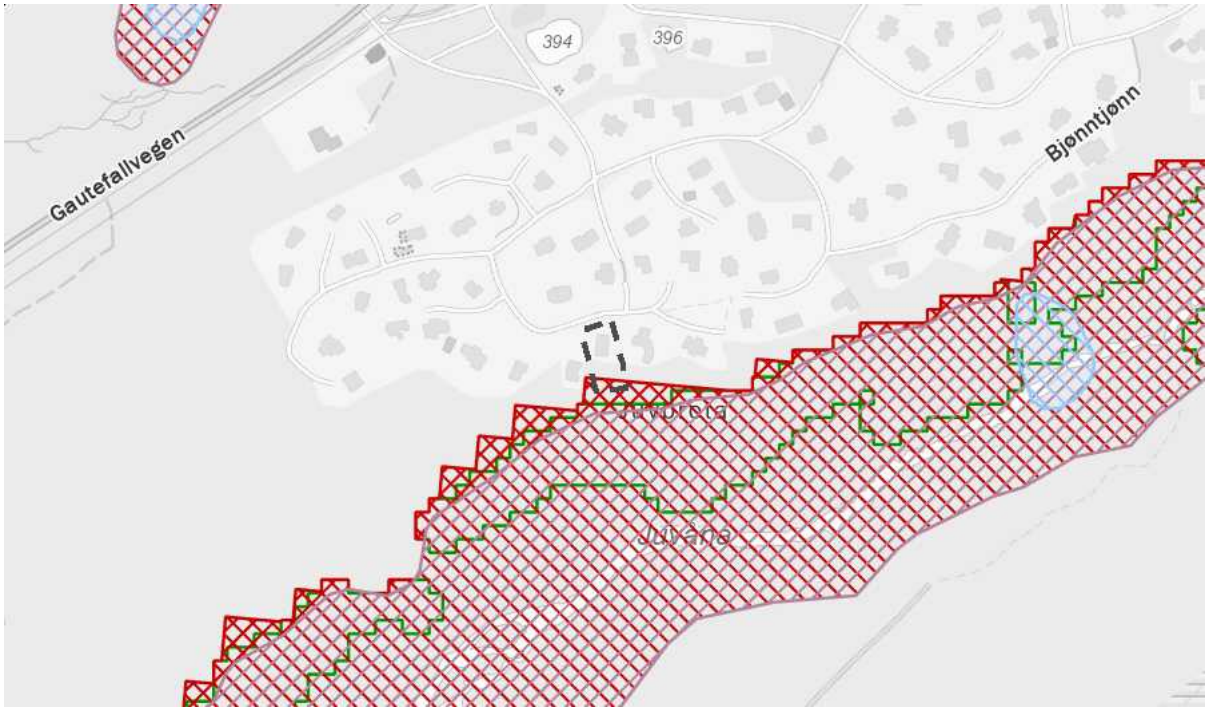
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.15 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.93 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	10 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	1.2 km
Kvikkleire	27.04.2026	Ikke funnet	15.6 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	35.3 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	38.8 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.25 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.

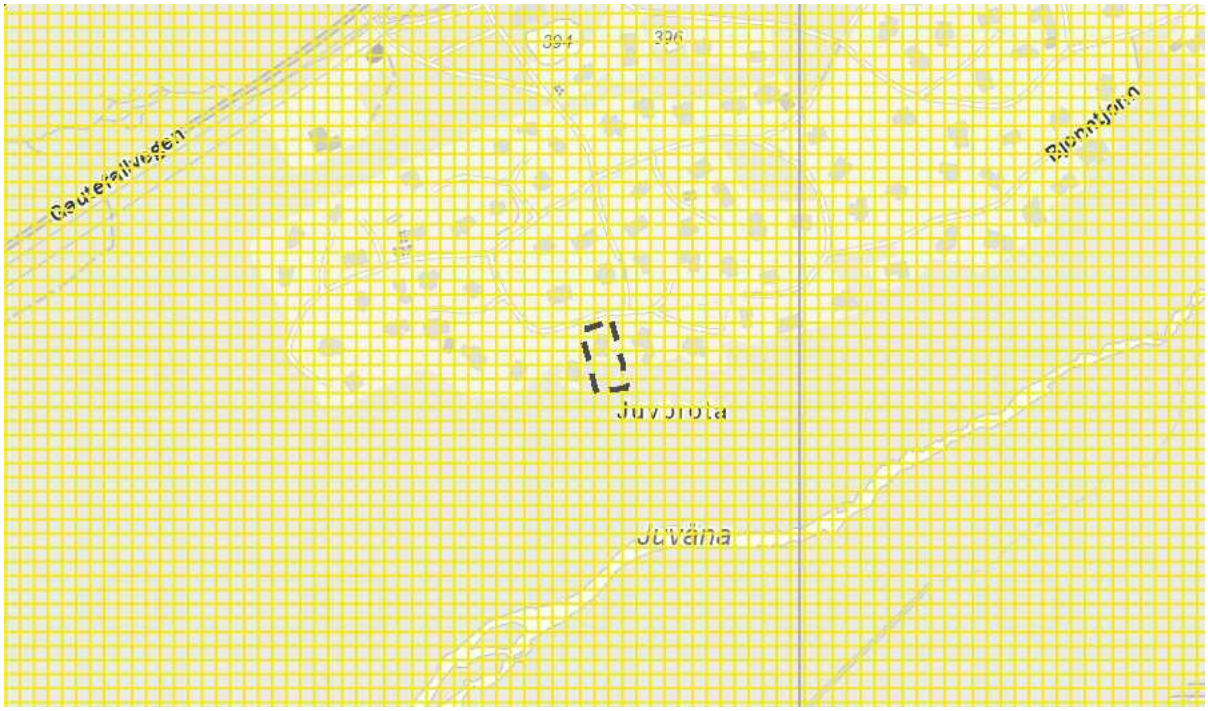
Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart 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)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.04.2026			
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)

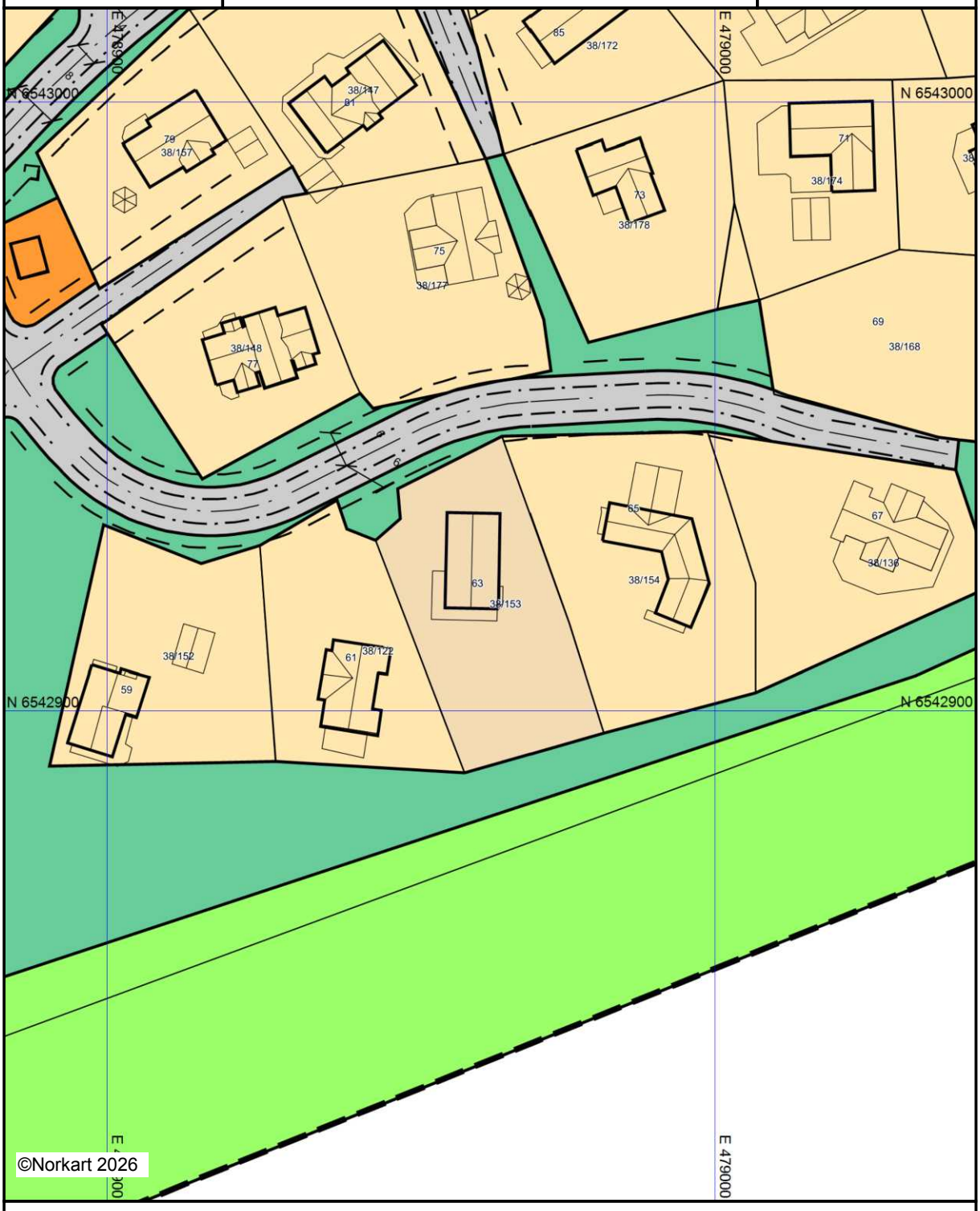
Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/153
Adresse: Bjønntjønn 63
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

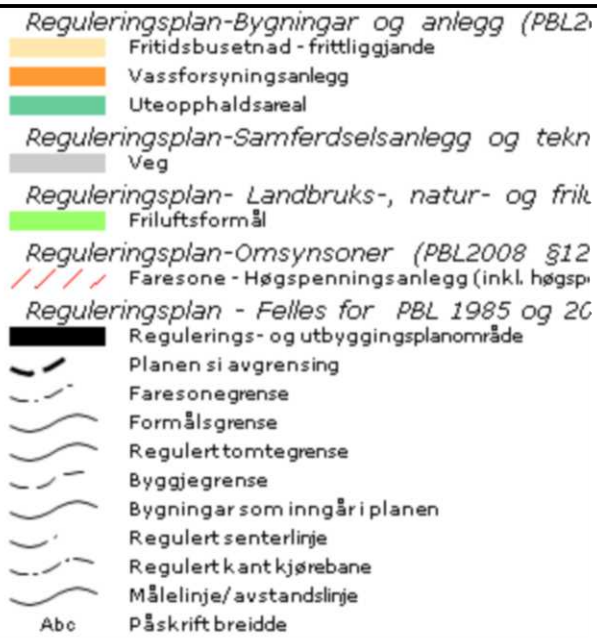
N

UTM-32



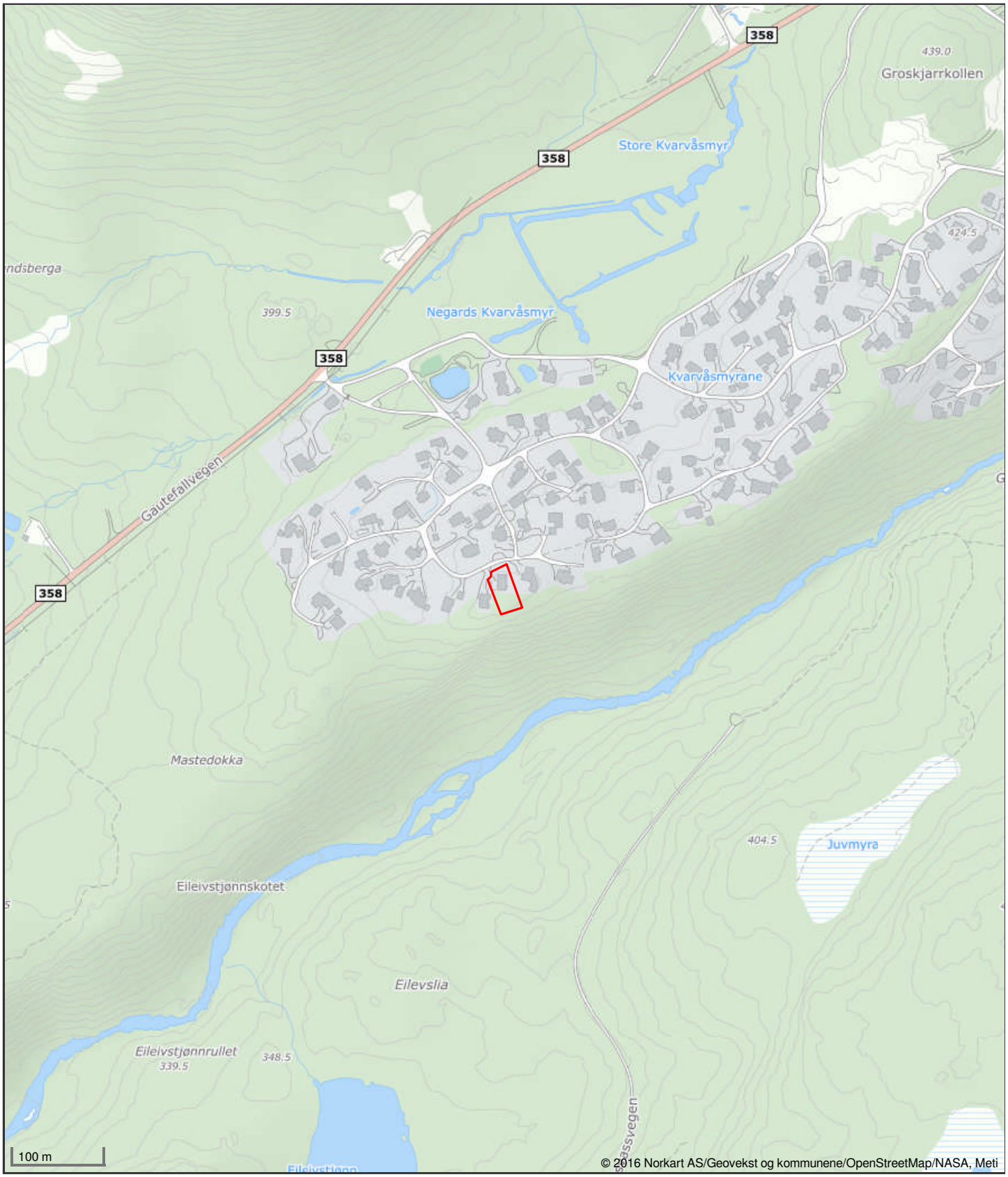
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.05.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 38/153//



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

Kommunedelplan for Gautefallheia

2014 – 2025

Plan-id 2014004

Føresegner og retningsliner

Eigengodkjent, Nissedal kommunestyre,
sak 032/14, 28.05.2014

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og §11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, 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. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
2002006	Støys-Mjåvatn	2004002	Bjønntjønnlia
2004006	Skogbu	2006004	Støylsheia nord
2007002	Øverlandsheia I	2009002	Bjønntjønn familiepark
2009003	Øverlandsheia II	2010005	Støylsheia sør
2011002	Bjønntjønn		

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.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.
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 10) § 7-3.

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

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

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. Det same gjeld frådeling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å bygge 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 dette unntaket frå hovudregelen;

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

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

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område, krev også reguleringssplan.

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

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod / garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden / garasjen vert plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytter innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 75 m2 bruksareal (BRA). Slik utviding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget.

Med heimel i § 30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

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

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

I område avsett til erverv, er det lov med campingplass og/ eller utleigehytter.

Det er krav om reguleringsplan for nye/ planlagte hytteanlegg. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

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

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

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for råstoffutvinning, før utvinning kan finne stad. Utviding av eksisterande område krev også reguleringsplan. Reguleringsplanen skal setje krav om plan for etterbruk/ tilplanting.

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

(Ikkje kartfesta tiltak.)

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysona (H220_1) gjeld rundt Treungen skytebane.

Bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_28) gjeld 50-metersbyggeforbodssoner langs vatn og vassdrag.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_X), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id fyrst i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. 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.

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

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 ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda.

(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). Slike løyve kan ein gje til bruk / driftseiningar der det blir drive tradisjonell landbruksdrift.
●Hytter kan ha biologisk toalett utan utslepp. Det kan søkast om innlegging av vatn og utslepp av gråvatn 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 bygd 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 vedbyggetiltak 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 einkunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
●Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre 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 massetak skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket.

Retningsliner for hyttebygging:

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

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. 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 avlaupstilhøve.

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.
●Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
●Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
●Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.

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 i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.
●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.
●Avlaup frå hytter skal førast til godkjent avlaupsanlegg, 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR BJØNNTJØNN G/ BNR 38/5. NISSEDAL KOMMUNE

Vedtak i kommunestyret, K-sak 101/11, 25.10.11
Mindre endring i formannskapet, F-sak 148/12. 06.12.12

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse frittliggende 254,5 daa.
- Fritidsbebyggelse blokk 9,9 daa.
- Skianlegg 19,6 daa.
- Vannforsyningsanlegg 0,4 daa.
- Avløpsanlegg 0,6 daa.
- Renovasjonsanlegg 0,6 daa.
- Uteoppholdsareal 22,8 daa.
- Fritidsbolig/forretning/kontor 10,2 daa.
  Sum= 318,2

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- Veg 44,4 daa.
- Gangvei 0,6 daa.
- Annen veggrunn 5,8 daa.
- Parkeringsplasser 1,0 daa.
- Rørgate 11,8 daa
  Sum=63,5

Pbl § 12-5.5 LNFR

- Skogbruk 6,7 daa.
- Friluftsformål 123,1 daa.
  Sum=129,8

Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag 39,2 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt.
- Høyspenningsanlegg.
- Båndlegging etter andre lover.

Totalt areal som reguleres er 550,0 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, skianlegg og forretning/kontor på eiendommen Gnr 38, Bnr 5 m/fl.
Planen er i overensstemmelse med kommunedelplan for Gautefallheia, 2008 - 2020.
Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materiale, farge og murer harmonerer med landskapet og de omkringliggende bygninger.

2) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og alle inngrep skal gis en tiltalende utforming.
3) Felles atkomstveier til byggeområdene, avkjøring og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene.
4) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom/festetomt.
5) Parabolantenner og andre antenner skal ikke settes opp på fremstikkende måte eller til sjenanse for andre, felles antenneanlegg skal vurderes.
6) Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.
7) Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser pr. hytte på egen tomt.
8) Strøm og kabler legges i bakken.
9) Hyttene skal tilrettelegges for innlagt vann fra privat vannverk. Vannkvaliteten for vannforsyningen skal være godkjent før den tas i bruk. Tekniske anlegg for vann og avløp skal være i drift før brukstillatelse gis på hyttene. Alle hytter skal knyttes til vannledning fra vannverket.
10) Hyttene skal tilrettelegges for vannklosett. Alle hytter skal knyttes til kommunale avløpsledninger i området.
11) Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å sette opp permanent gjerde eller hekk på tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av bygninger og anlegg. Trær som er til sjenanse eller belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal skal fjernes. Transport i terrenget skal utføres på en skånsom måte for å begrense kjøreskader i forbindelse med utbyggingen
12) Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet (jf.3.14.2) skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.
13) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

1) Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig og fritidsbolig/forretning/kontor skal avkjørsler fra rv 358 være godkjent av Statens vegvesen, veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet. Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
2) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
3) Før ferdigattest gis skal grønnstruktur være opparbeidet og tekniske anlegg for vann og avløp være i drift.
4) Utbygging i FF22 og FF23 kan ikke ta til før det foreligger godkjente tomtedelingsplaner for områda.
5) Utbygging av areal over kote 415 i FF22 kan ikkje ta til før FBI og FB2 er avplanerte som byggeområder og der nødvendig grunnarbeid har fått ferdigattest.
6) Områdene FBI og FB2 må sikres med nødvendige gjerder før videre utbygging kan finne sted.

2.3 Dokumentasjonskrav

1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Miljøforhold

Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling. I henhold til TEK 10 § 13-5.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

3 § REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg Fritidsbebyggelse - frittliggende

1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av fritidsboliger FF1 - FF23, Totalt areal = 253,9 daa.
2) For fritidsbebyggelsen i FF16 og FF22 er maksimal utnyttelse BYA=25 %, i FF23 er maksimal utnyttelse BYA =30 % i henhold til TEK § 5-3.
3) For FF1-FF15 og FF17-21 skal hyttene plasseres som vist på plankartet og i samsvar med påle i terrenget. En del av grunnmuren skal falle innenfor nummerert påle satt ut i terrenget. Plasseringen er koordinatbestemt både på kart og i terreng, jf vedlagte koordinatliste. Kommunen kan godkjenne nødvendige tilpassinger. Tillatt bebygd areal er BYA=250 m2 pr tomt.
   Der terrenget tillater det, og der kommunen etter ei samla vurdering der nabouttaler skal vektlegges vesentlig, finner å kunne tillate det, kan tomten bebygges med inntil 3 bygg.
   Disse kan være 1) fritidsbolig (inntil 200 m2 BRA), 2)anneks/garasje (inntil 50 m2 BRA)
   og 3) bod/uthus/ annen uisolert bygning (inntil 20 m2 BRA).
   Areal til parkeringsplasser skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.
4) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende tak-materiale tillates ikke.
5) Maksimal synlig høgde på grunnmur skal være maks 1 meter.
6) For nye fritidsboliger er tillatt høyde inntil 7 meter. Høyda måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Pulttak skal ligge i hellningsgradintervall 18 - 38 grader.
7) For nye fritidsboliger er tillatt gesimshøydehøyde for byggets hoveddel (min 50 %) inntil 3,5 meter og tillatt mønehøydehøyde inntil 7 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.
8) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
9) Avstanden mellom hyttene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan - og bygningsloven. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
10) Byggegrense til RV 358, senter vei, er regulert til er 30 m.
    Byggergrense til senter vei hovedvei innenfor området er 8 meter, for stikkveier er byggegrense 6 meter. Byggegrense er vist i plankartet.
    Byggegrense til Bjønntjønn for FF 20 og FF 21 er 25 m. For eksisterende hytte i felt FF 21 går byggegrensen langs hyttas yttervegg mot Bjønntjønn.

3.2 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - blokk

1) Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av leiligheter som fritidsboliger FB1 - FB2, Totalt areal = 10,2 daa.

2) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA=25 %. Overbygd parkeringsareal inngår i % BYA i henhold til veiledning T-1205 fra MD. Tomt for leilighetsbygg kan godkjennes ved situasjonsplan.
3) Det kan anlegges felles garasjeanlegg.
4) Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og stedtilpasset material og fargebruk. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene. Byggene skal ha en dempet og harmonisk material- og fargebruk, skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Reflekterende tak-materiale tillates ikke.
5) For leilighetsbygg er tillatt gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.
6) Flatehogst er ikke tillatt i byggeområdet.
7) Avstanden mellom leilighetsbyggene skal være på minimum 8,0 meter i henhold til Plan - og bygningsloven. Byggene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre bygg, eller virker forstyrrende i området.
8) Byggegrense til vei på området er 8 meter.
9) Fjellskjæring med høyde over 5 meter sikres med flettverksgjerde eller lignende med høyde 1,8 meter som stenger for ferdsel på utsiden av gjerde.

3.3 Bebyggelse og anlegg
Skianlegg

1) Arealet mot nordøst er regulert med annen eierform, areal = 10,6 daa.
2) Arealet mot sydvest er regulert med felles eierform, areal = 8,2 daa. Dette området er til bruk for alle eiendommene i området.
3) Innenfor områdene kan det bygges heisanlegg, skibakker, bygninger og annet som er nødvendig for drift av skianlegget.
4) Utbygging av bygg og anlegg skal foregå etter godkjent situasjonsplan. Bygninger og anlegg skal tilpasses i form, farger og stil i tråd med bestemmelser for byggeområdene.
5) Skibakker tilføres jord og arronderes.

3.4 Bebyggelse og anlegg
Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt to små områder på til sammen 0,4 daa for vannforsyningsanlegg.

3.5 Bebyggelse og anlegg Avløpsanlegg

Det er avsatt et område på 0,6 daa for avløpsanlegg.

3.6 Bebyggelse og anlegg
Renovasjon

Det er avsatt ett område for plassering av avfallsbod for fritidsbebyggelsen innenfor reguleringsområdet. Areal 0,6 daa.

3.7 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal

1) Det er avsatt 14 områder til bruk for alle eiendommene i området. Areal= 22,8daa.
2) På uteoppholdsarealene kan det settes opp ballplasser, leikeutstyr og annet som er relatert til leik.
3) Det kan også settes opp felles postkassestativ, sittegrupper eller annet utstyr for trivselstiltak.

3.8 Bebyggelse og anlegg
Fritidsbebyggelse/forretning/kontor

1) Område omfatter leiligheter butikk/storkiosk og servicefunksjoner. Areal 10,2 daa.
2) Bygninger på området tilpasses i form, farge og materialbruk som harmonerer med øvrig bebyggelse.
3) Byggegrense til senterlinje riksvei 358 er 20 meter. Byggegrense interne veier er 8 meter.
4) Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige BYA=35 %.
5) Det skal anlegges en parkeringsplass for hver 50 m2 bruksareal.
6) Tillatt gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyden måles i henhold til TEK 10 § 6-2. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22°-38°.

3.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1) Riksvei 358 er regulert som offentlig formål. Areal = 4,2 daa.
2) Ved avkjørsel fra rv. 358 er det tegnet inn frisiktsoner på 10x120 m i begge retninger. Terrenget i frisiktsonene skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane. I frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 meter.
3) Regulert bredde riksvei er 3,25 meter fra senter veg.
4) Veier gjennom området og parkeringsplasser er regulert med annen eierform. Areal = 40,2 daa.
5) Veiene gjennom området bygges med bredde = 4 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8 meter. I tillegg kommer areal til skjæringer og fyllinger. Vegstandard i henhold til Landbruksvei klasse 3 med unntak av snuplass som anlegges som vendehammer.
6) Atkomstveiene skal være bygd før det kan gis byggetillatelse.
7) Kryssing av skiløyper skal skiltes med fareskilt - Kryssende skiløype.
8) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon. Sluttoppussing av kjørevei skal godkjennes av kommunen.

3.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gangvei

1) Reguleringsområde omfatter tre felles gangveier i området. Areal=0,5 daa.
2) Gangveien er til felles bruk for alle eiendommene i området.

3.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsområde omfatter arealet, med en bredde på 5 meter, langs riksvei 358. Areal = 5,8 daa.

3.12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Parkeringsplasser

Det skal avsettes minst en parkeringsplass tilpasset HC. Parkeringsplassene skal ikke merkes med hyttenummer eller kjennemerke e.l.
Areal=1,0 daa.

3.13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Rørgate

1) Området skal benyttes til rørgate for kraftverk. Areal 11,8 daa.
2) Det er avsatt et areal med bredde 10 meter til fremtidig sikring av rørgate. Nøyaktig trase og areal til inntaksdam må justeres ved detaljprosjektering av anlegget.

3) Inntaksdam må sikres mot at dyr eller mennesker kan bli dratt med inn i rør med sikker inntaksrist. Ved sug mot rist under overflaten må område avsperres med sikker inngjerding. Dammen kan ha gangbane og inngjerding mot inntak og rekkverk mot åpen side. Området skiltes med fareskilt - Dårlig IS på godt synlige steder.
4) Anleggsområde krysser private veger. Det skal ikke settes opp byggverk over rørgata utenom tiltak i forbindelse med kraftutbyggingen.
5) Rør skal være helt nedgravd innenfor reguleringsområdet. Området skal jordkles.

3.14 LNFR - områder
Friluftsformål

1) Det er avsatt åtte områder på til sammen 123,8 daa til friluftsområde land.
2) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet. Det kan anlegges badestrand, turveier, sandvolleybane eller annet areal for sportsaktiviteter. Rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen. Området skal tilrettelegges for universell utforming.
3) Det kan anlegges skiløyper for preparering med tråkkemaskin i bredde 5 meter.
4) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området eller skader løypetraser og terrenget i området. Hogst skal utføres innenfor standard for bærekraftig skogbruk.

3.15 LNFR - områder
Skogbruk

1) Arealet omfatter et område på 6,7 daa.
2) Veier i området benyttes også til skogsbilvei for utkjøring av tømmer og annen transport fra landbruksområdet. I landbruksområder kan det bare settes opp bygg til driften av landbruksområder.
3) Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

3.16 Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde

1) Det er avsatt områder på til sammen 39,2 daa til friluftsområde.
2) Friluftsområde er området utenfor strandsonen langs Bjønntjønn, et område ved Store Kvarvåsmyr og to mindre områder som skal opparbeides som dammer.
3) Området langs strandsonen ved Bjønntjønn kan tilrettelegges med båt- og badeplasser og andre diskre tiltak som fremmer friluftsaktiviteter og vannaktiviteter. Før tiltak settes i gang skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.17 Hensynssoner
Sikringssone

Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringene til Fylkesvegen.

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn 63, 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**
Abonnementsgebyr vatn F	3 018,76 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 036,50 kr
Forskot avløp	180,28 kr
Abonnementsgebyr avløp F	4 387,50 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	3 319,00 kr
Fakturert vatn forrige år	-202,50 kr
Målt avløpsmengde	288,75 kr
Fakturert avløp forrige år	-236,25 kr
Grunngebyr renovasjon hytter/fritidshus	1 025,00 kr
Renovasjon - Prisgruppe 2	3 287,52 kr
Forskot vatn	120,18 kr
Abonnementsgebyr vatn F	3 281,24 kr
Målt vassmengde	247,50 kr
Forskot vatn	130,62 kr
Forskot avløp	195,96 kr
Feiing/tilsyn	420,00 kr

Sum	**23 500,06 kr**

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
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1	9200.00	1/1	0 %	9 200,00 kr	2 300,00 kr
Abonnementsgebyr vatn F	15%	1	6158.25	1/1	0 %	6 158,25 kr	1 539,56 kr
Forskot avløp	15%	11	37.38	1/1	0 %	411,13 kr	102,79 kr
Forskot vatn	15%	11	22.31	1/1	0 %	245,41 kr	61,35 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	2132480	1.23	1/1	0 %	2 622,00 kr	655,50 kr
					Sum	**19 026,78 kr**	**4 756,70 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.

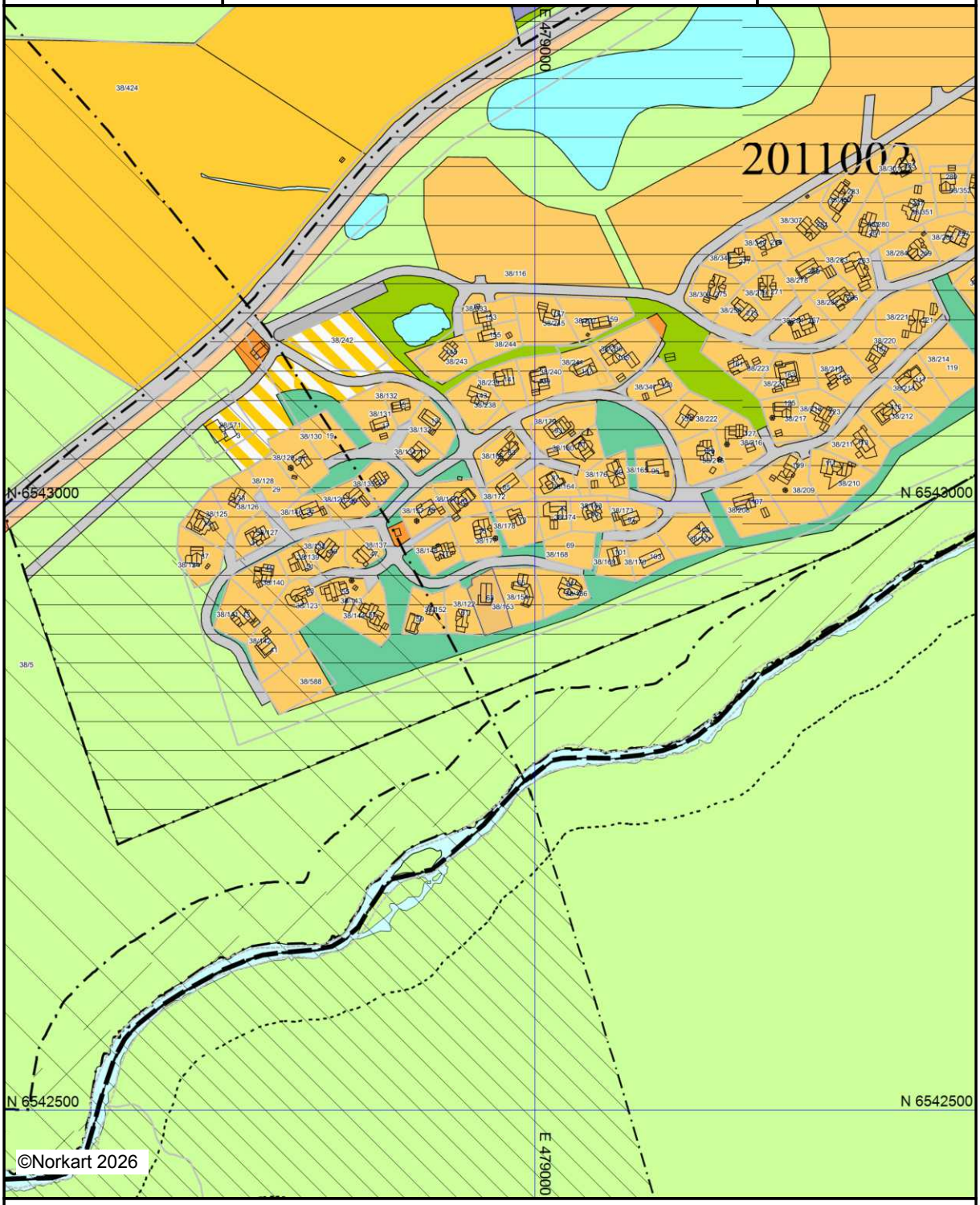
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/153
Adresse: Bjønntjønn 63
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:5000

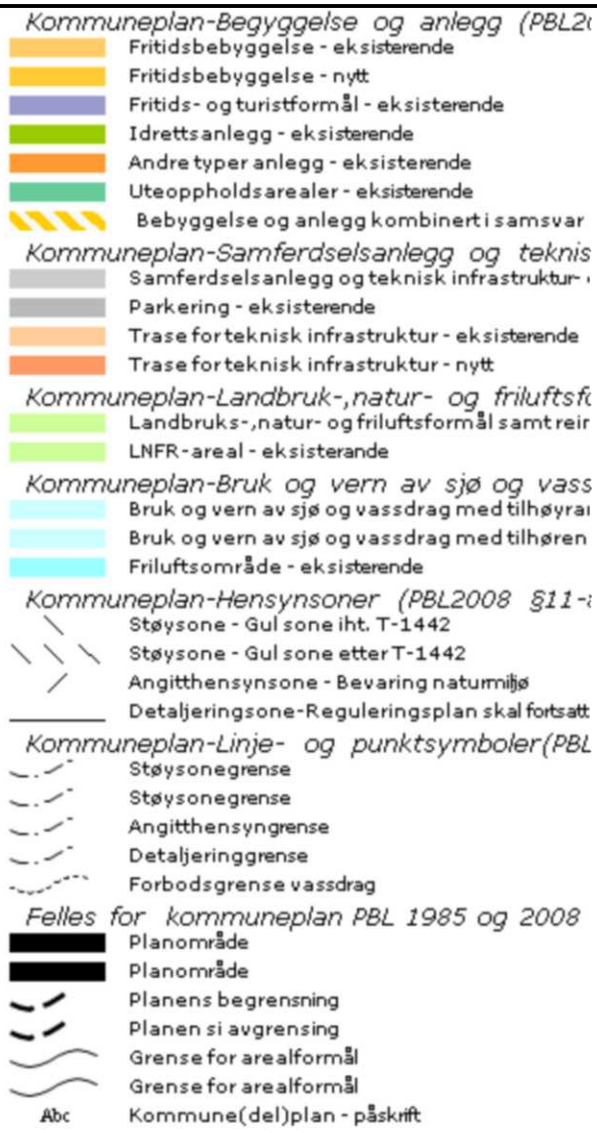
N

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: 07.05.2026

Tilleggsopplysningar kommunale avgifter

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

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	38	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjønntjønn 63								

Kommentar:
Kommunale avgifter tom mars 2026 er betalt.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 38/153//



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	1 196,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542920,75	**Øst**	478959,54	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542895,87	478956,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,47	
2	6542928,07	478944,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,49	
3	6542931,63	478948,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
4	6542936,53	478947,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,93	
5	6542945,15	478964,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,25	
6	6542914,4	478976,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,69	
7	6542896,37	478981,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,91	
8	6542889,83	478958,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,83	

Nissedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/153
Adresse: Bjønntjønn 63
Dato: 05.05.2026
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.

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

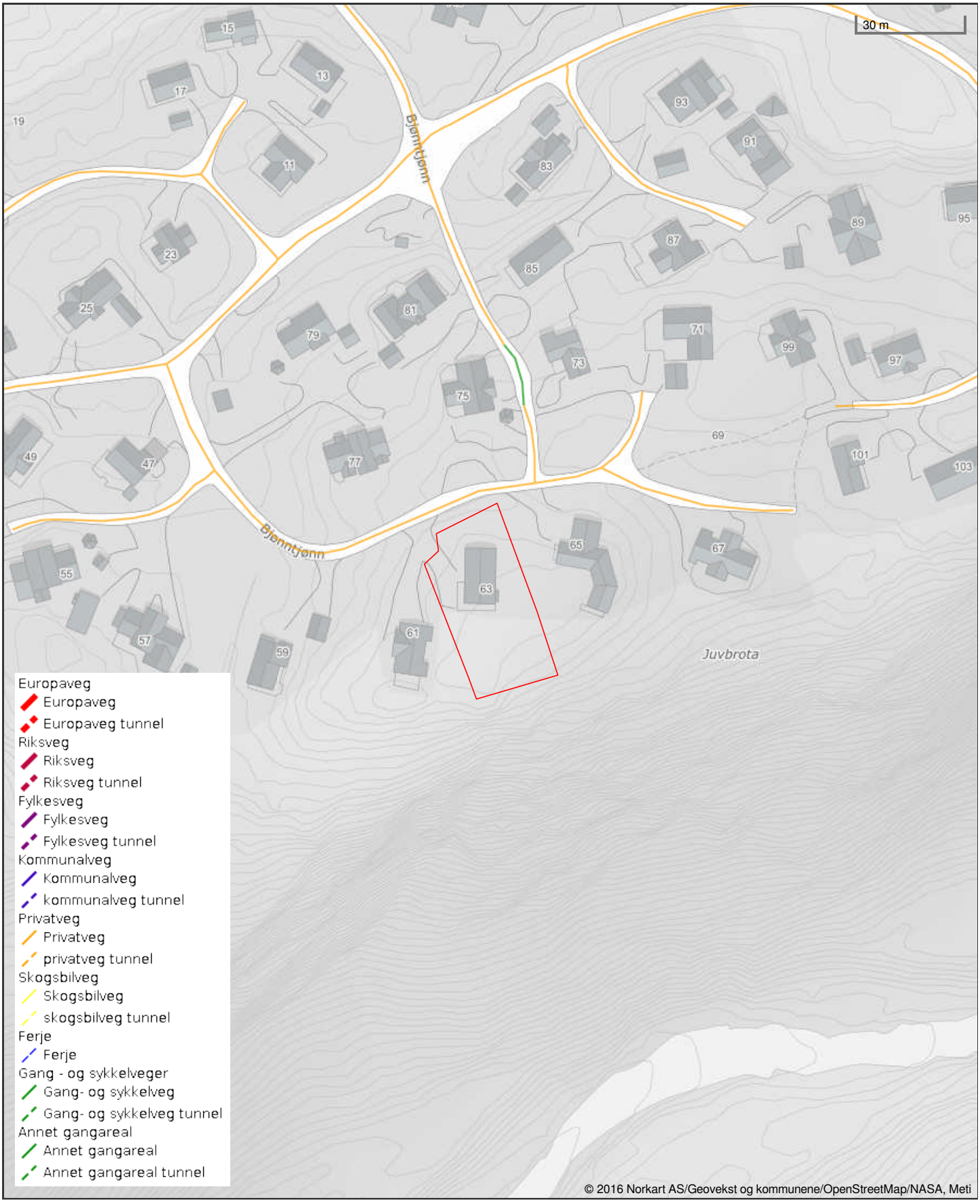
Skatteår	2026
Takst	3 046 400,00 kr
Skatt	2 622,00 kr
Antall boenheter	1
Promillesats	1.23 ‰
Fritak	Nei

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: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 38/153//



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: 05.05.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjønntjønn 63, 3855 TREUNGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
474	304	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.

Bjønntjønn 63

HØYDE OVER HAVET

391 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 181 m
- 55 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 6

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	8 min
Spar Treungen	8 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 7 min
Porsgrunn	1 t 15 min
Skien	1 t 19 min
Arendal	1 t 25 min
Oslo	2 t 57 min

AKTIVITETER

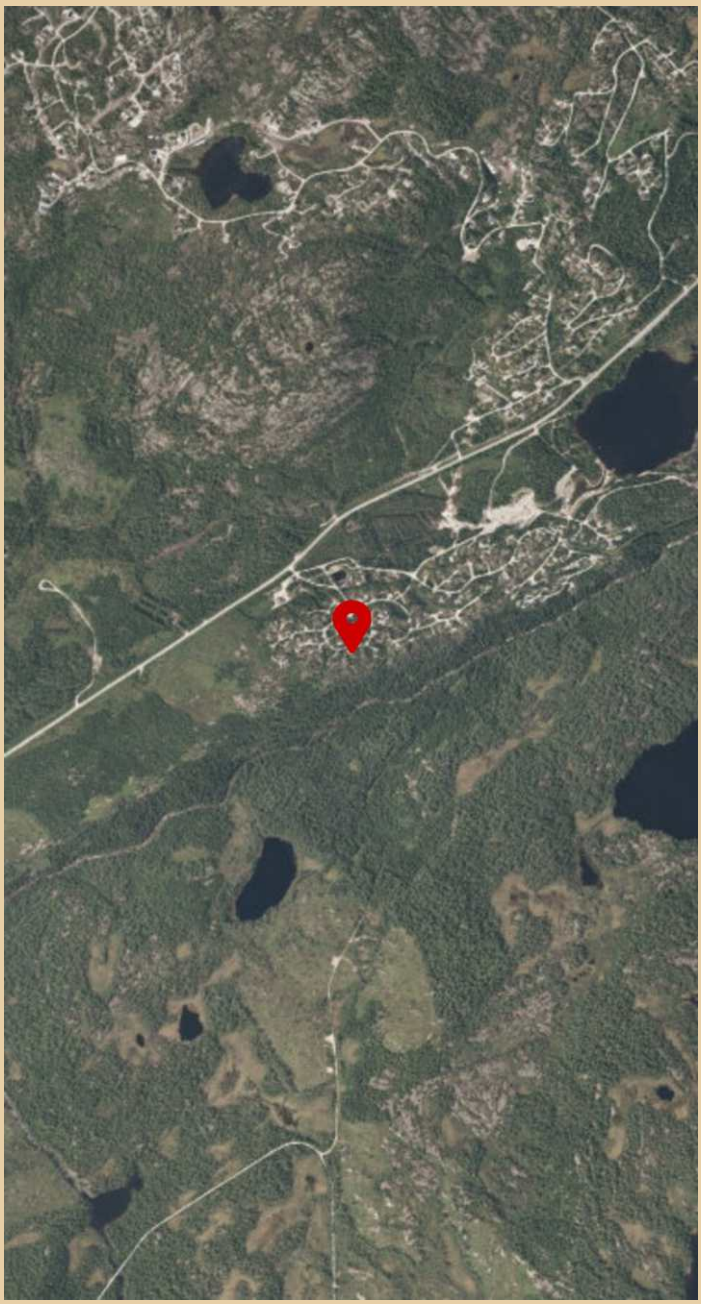
Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min
Tveit barne- og ungdomsskole	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Fjelltun leirskole balløkke	10 min
Bostrak skole	19 min
Bostrak sandvolleyballbane	19 min
Bostrak fotballbane	19 min

SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fugleli Linje 602	9 min 0.9 km
Bjønntjenn Linje 602	14 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min





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

Bjønntjønn 63

HØYDE OVER HAVET

391 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 181 m
- 55 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 6



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 7 min
Porsgrunn	1 t 15 min
Skien	1 t 19 min
Arendal	1 t 25 min
Oslo	2 t 57 min

AKTIVITETER

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min
Tveit barne- og ungdomsskole	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Fjelltun leirskole balløkke	10 min
Bostrak skole	19 min
Bostrak sandvolleyballbane	19 min
Bostrak fotballbane	19 min

SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min

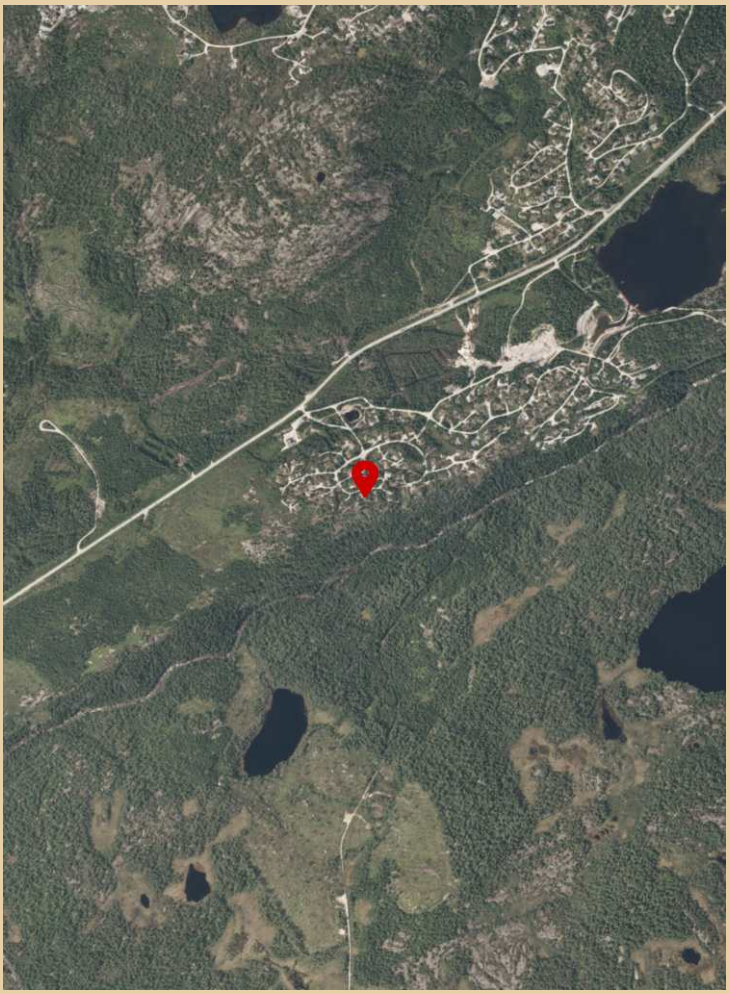
DAGLIGVARE

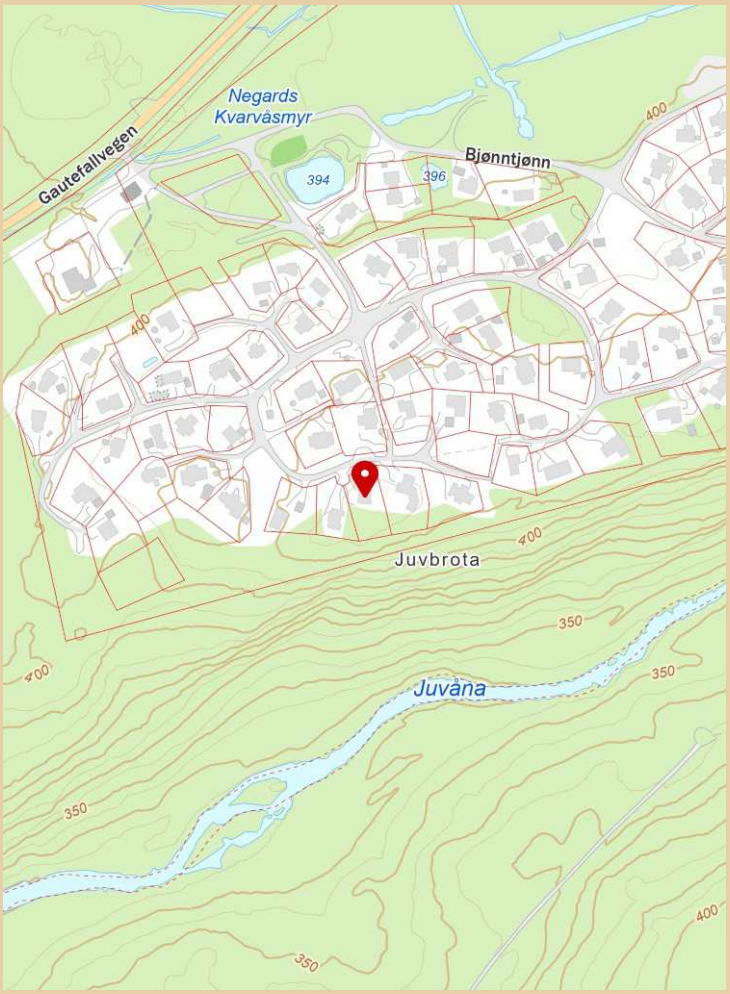
Coop Prix Treungen	8 min
Spar Treungen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fugleli Linje 602	9 min 0.9 km
Bjønntjenn Linje 602	14 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 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





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

Bjønntjønn 63

HØYDE OVER HAVET

391 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 181 m
- 55 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 6

DAGLIGVARE

Coop Prix Treungen	8 min
Spar Treungen	8 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	1 t 7 min
Porsgrunn	1 t 15 min
Skien	1 t 19 min
Arendal	1 t 25 min
Oslo	2 t 57 min

AKTIVITETER

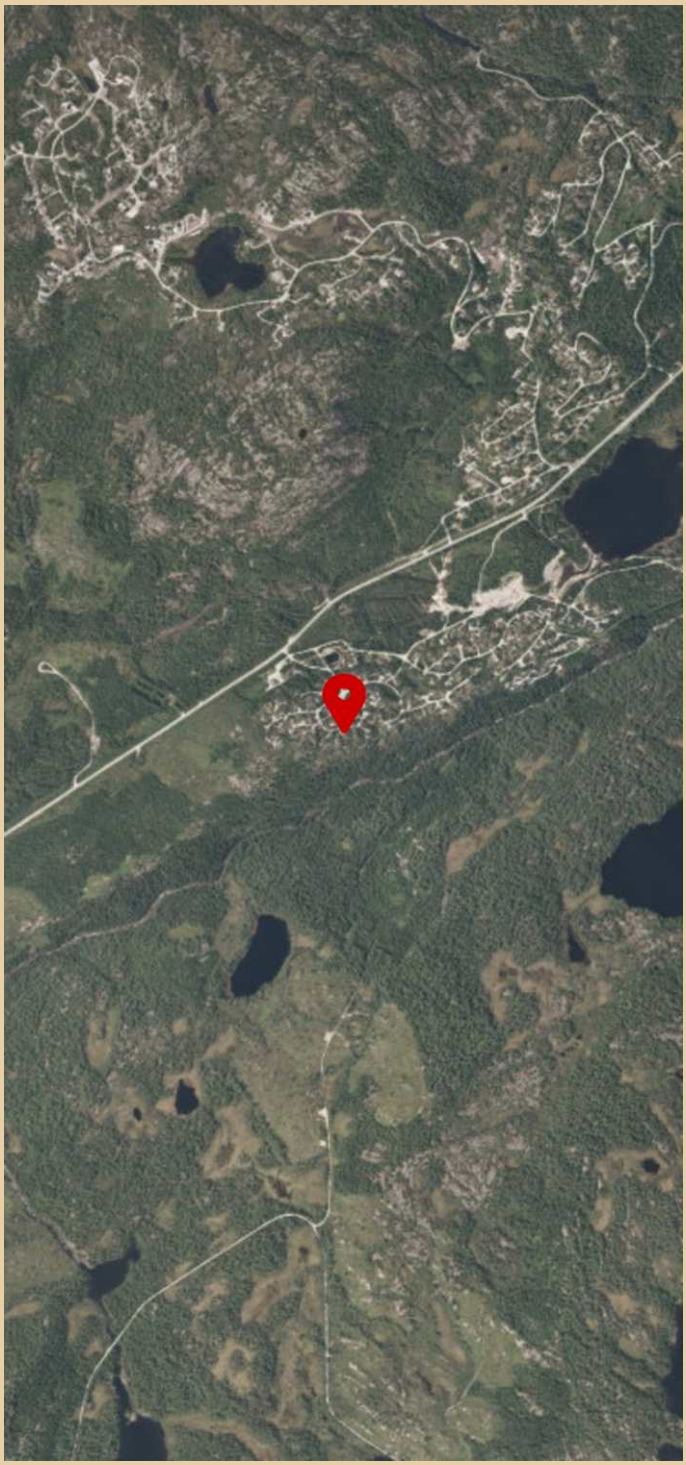
Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min
Tveit barne- og ungdomsskole	9 min
Nissedal Fleirbrukshus	9 min
Fjelltun leirskole balløkke	10 min
Bostrak skole	19 min
Bostrak sandvolleyballbane	19 min
Bostrak fotballbane	19 min

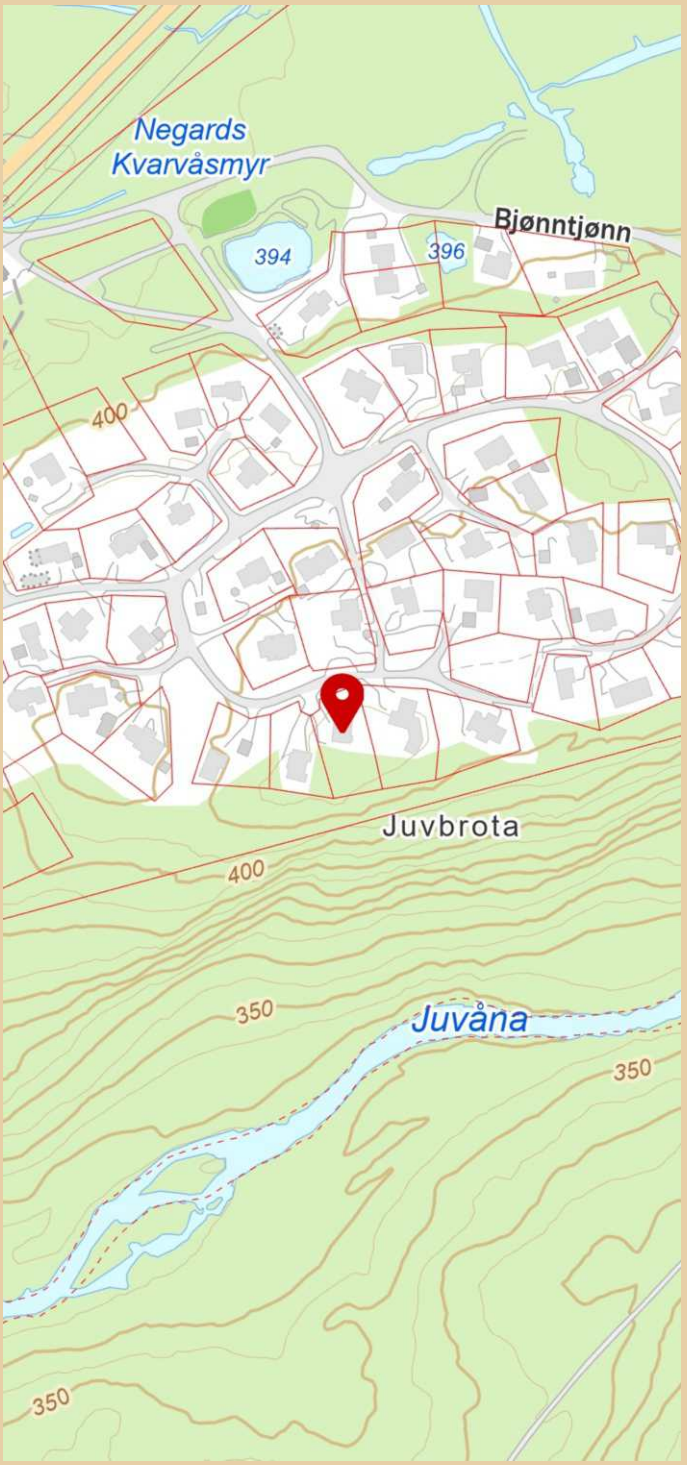
SPORT

Stasjonsområdet aktivitetsområde	8 min
Treungen sentralidrettsanlegg	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fugleli Linje 602	9 min 0.9 km
Bjønntjenn Linje 602	14 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Bjønntjønn 63, 3855 Treungen
Gnr. 38, Bnr. 153, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
6260217

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.
