



aktiv.

Jønnbuflåtin 90, 3804 BØ I TELEMAR

**Moderne fullstandardhytte på  
Lifjell | Gode solforhold og flott  
beliggenhet!**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Anne Åsne Seljordslia**

**Mobil** 954 04 870

**E-post** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

**Aktiv Midt-Telemark**

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 203 850,-  
**Selger:** Robert Augestad  
Gry Augestad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 89/92 kvm  
**Tomtstr.:** 581.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 533  
**Oppdragsnr.:** 1308250022

## Velkommen til Jønnbuflåtin 90!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Jønnbuflåtin 90!

Moderne fullstandardhytte med god planløsning og kort vei til alle fasiliteter Lifjell har å by på. Hytta har gode solforhold og ligger fint til i et nyetablert hyttefelt med hjørnetomt. Det er varmekabler i de fleste rom utenom soverommene.

Hytta inneholder: 1 etg: Entre, bad, badstue, 2 soverom, vaskerom, kjøkken med utgang til terrasse, stue og spisestue. 2 etg: Loftstue med utgang til balkong, 2 soverom og toalettrom, samt inneholder eiendommen en garasje og utvendig bod.

Velkommen til visning!

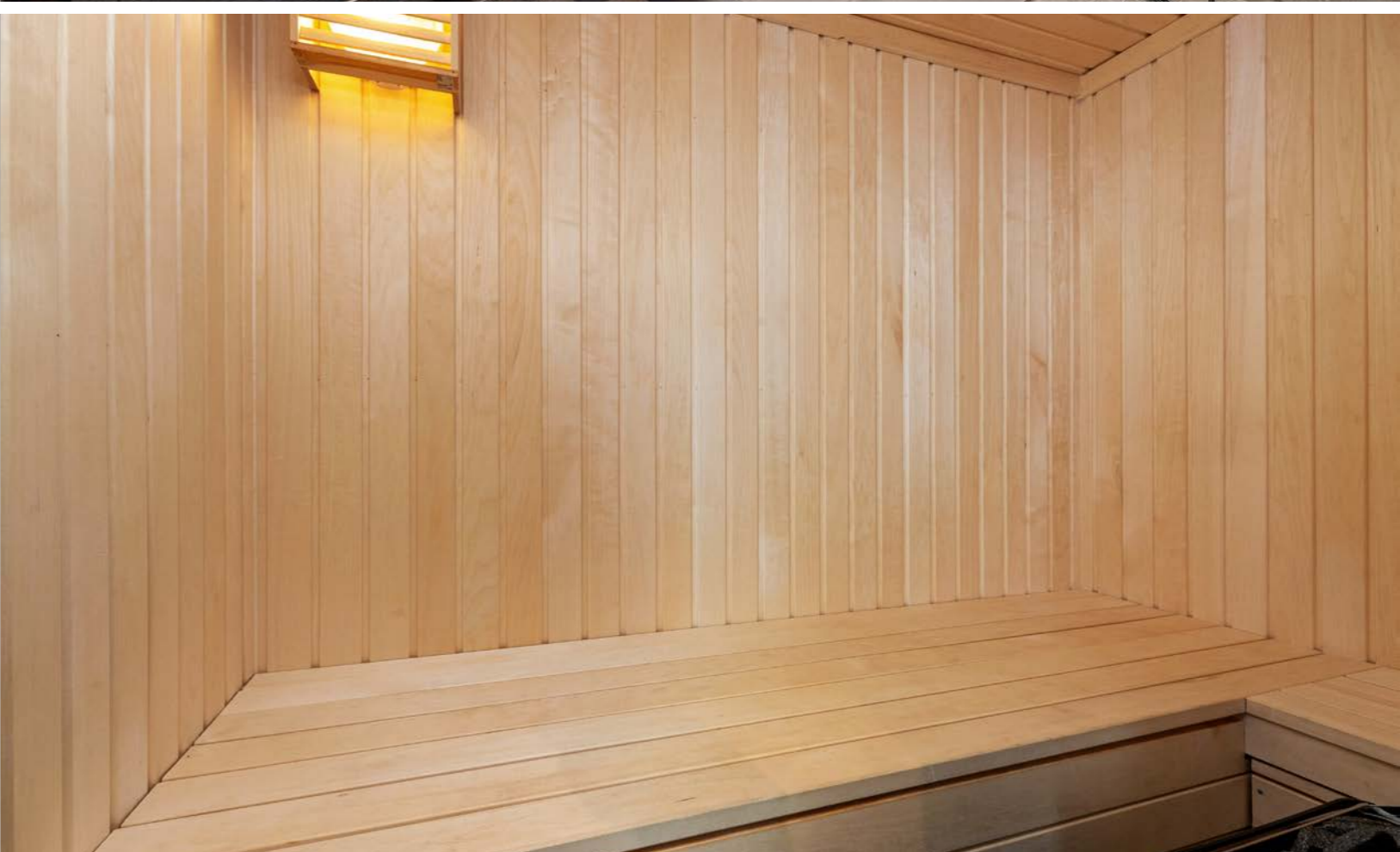
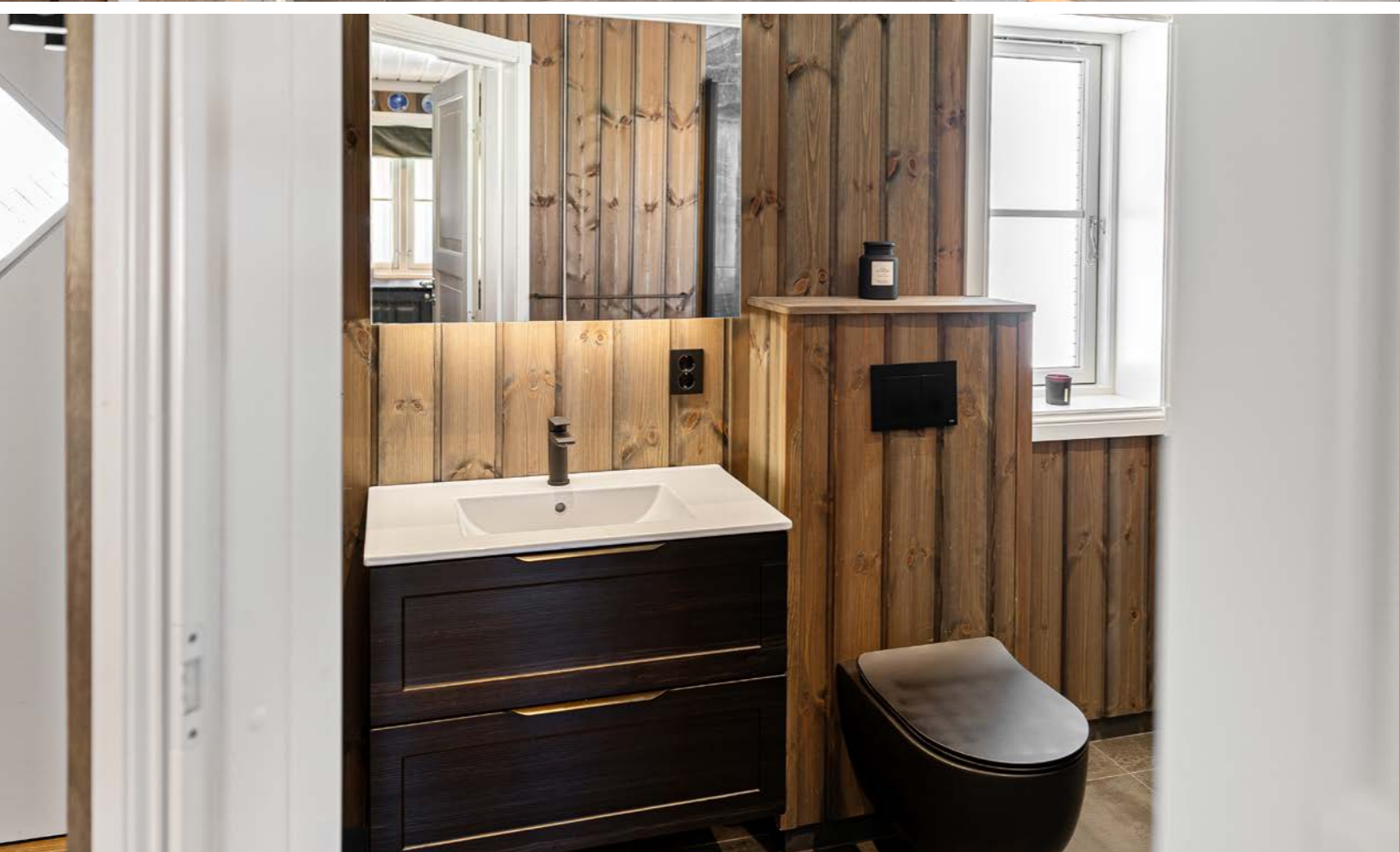


## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	28
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	107
Nabolagsprofil .....	113
Forbrukerinformasjon .....	120
Budskjema .....	121













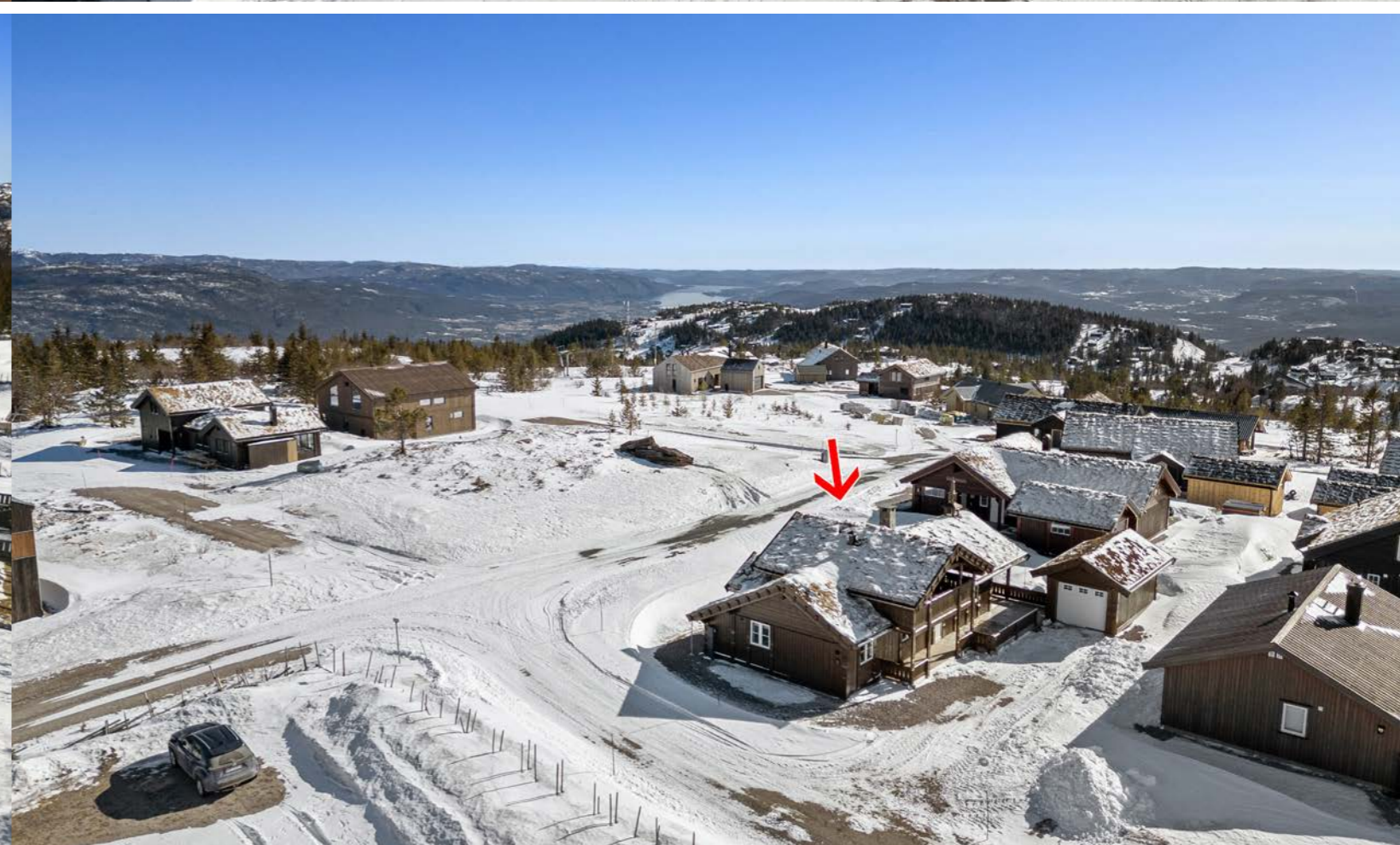


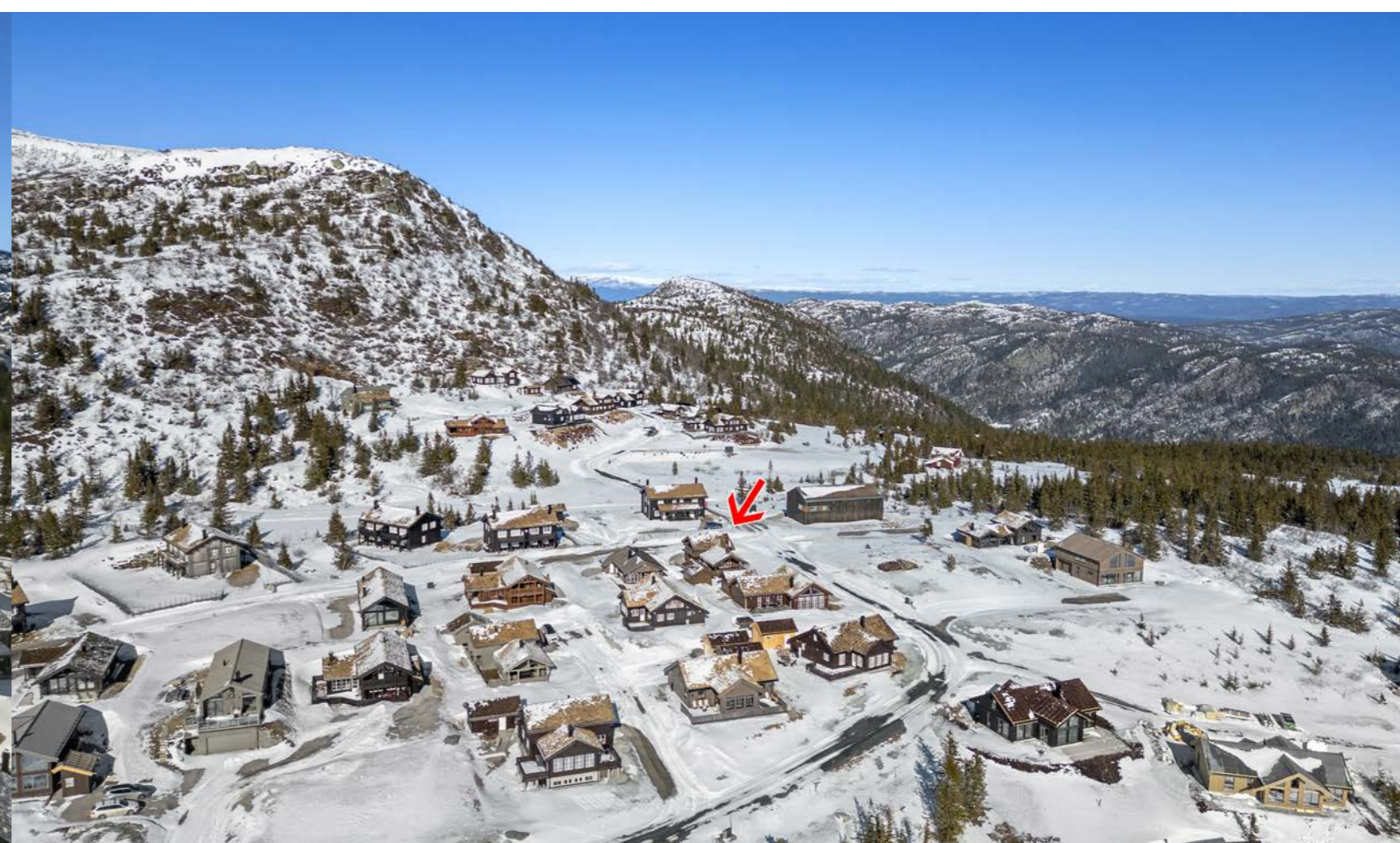
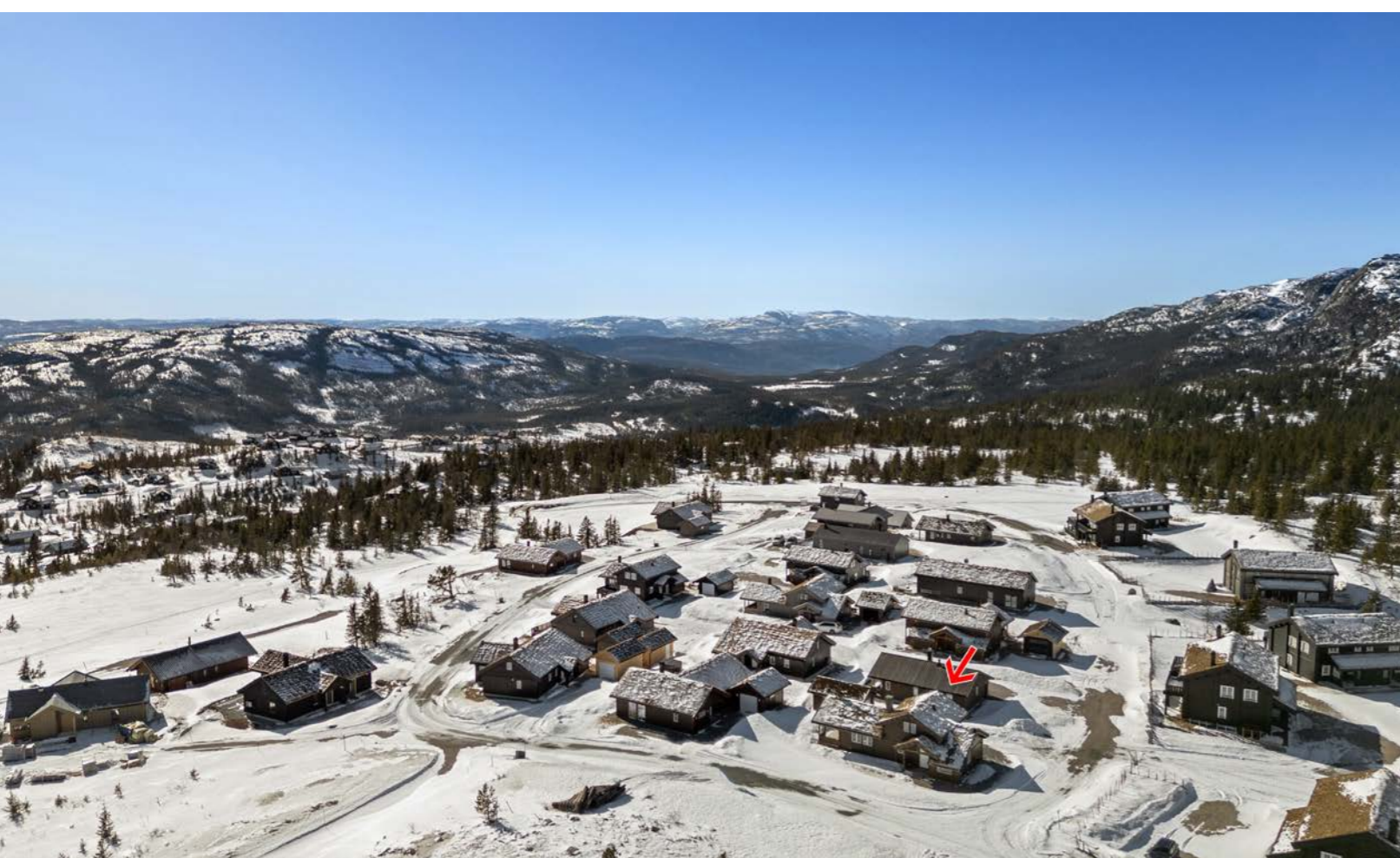












# Plantegning

## 1. etasje

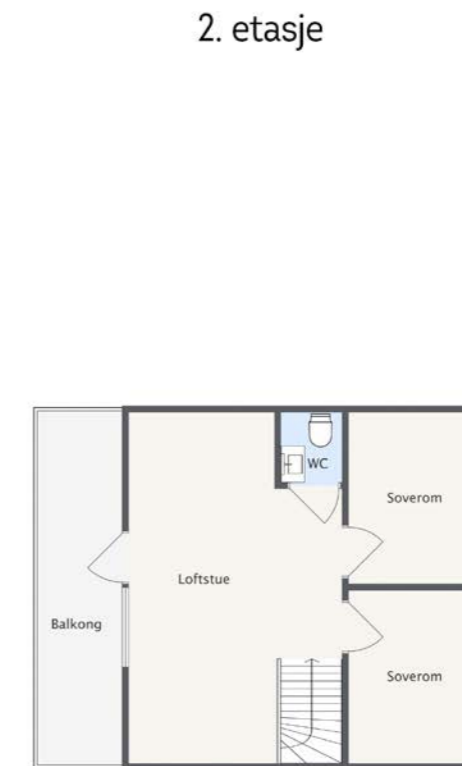


**aktiv.**

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.  
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.  
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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


## 2. etasje



**aktiv.**

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.  
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.  
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> 1.etg: Gang, 2 stk soverom, bod/teknisk med opplegg for vaskemaskin, bad/WC med badstue, kjøkken(åpen løsning), stue.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig isolert bod

#### 2. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> 2.etg: Stue, WC, 2 stk soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

43 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ingen merknader om areal. Fritidsboligen er bygget slik fremlagte tegninger viser. WC i 2.etg er ikke målbar som eget rom, men er medtatt som del av bruksarealet ved utmåling av skrå tak. Teknisk rom/bod i 1. etg har opplegg for vaskemaskin og vurderes derfor til P-rom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

581.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt beliggende i Jønnebuflåtin på Lifjell, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende fritidsboliger med høy standard. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling og noe plen. Tilkomst via grusvei med bom.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint til i et nyetablert hyttefelt på Lifjell. Det er fantastisk utsikt fra eiendommen, samt gode solforhold og kort vei til fine turmuligheter både sommer og vinter. Kort avstand til alpint anlegg med varierende elementer, langrensløyper i gangavstand fra hytta med mulighet for både korte og lengre turer. På sommeren er det ca. en times gåtur til mange små og større fiskevann med mulighet til ørret fiske. Området er også veldig attraktivt for fotturister med mange fine turer. Bø og lifjell tur ridning arrangerer rideturer, flere av turene kombineres med lunsj eller middag på Lifjellstua og turene til Hollane seter, som har sommer drift. I kort avstand fra hytta finner du Bø Sommarland og Høyt og lavt klatrepark, dette tar en kjøretur på ca. 15 minutter.

### Adkomst

For veibeskrivelse se vedlagt kart i salgsoppgaven. Det blir skiltet med Aktiv skilt ved oppsatte fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fritidsbolig fra Buen Original, Storodde L. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med plate på mark av ringmurselementer. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod. Ytterkledning av stående og liggende trepanel, med bunnstokk og bunngrime, kraftige utskåret hjørnekasser og vindusomramninger i "Buenstil". Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperrer på langsider. Etasjeskiller mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser av limtre. Lufting av takkonstruksjonen over tak med spalter i gavler og raft. Takkonstruksjonen har vinkel. Takro av trebord, tekket med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut og danner overbygget areal ved hovedinngang, terrasse i 2. etg og terrasse i gavl 1. etg

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

Forhold som har fått TG2:

Piper og ildsteder

- Pipegjennomgang og pipebeslag på yttertak av torv er vedlikeholdspunkt og må etterses. Det er ingen feietrinn på yttertak. Forblandet stålpipeline over tak er løs i overgang ved takro. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2022. Våtrom har veggpanel ned over sokkelflis i våtsone. Det er usikker tetteløsning mellom veggpanel og sokkelflis. Bom i gulvflis. Dusjnise har nedsenket gulv på 10 mm med mosaikkflis og fall inne i dusjnise, men det er ingen fall på gulv utenfor nedsenket nisje og mot dørterskel. Ingen oppbrettet kant på minimum 15 mm på dørterskel. Dørterskel har ingen luftespalte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2022. Det er usikker membranløsning bak veggpanel og i overgang sokkelflis og veggpanel. Ingen dokumentert membran i våtsone på vegg utenfor dusjnise. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

### Verditakst

Kr 4 200 000

### Lånetakst

Kr 3 360 000

### Innhold

Fritidsboligen inneholder: 1 etg: Entre, bad, badstue,

2 soverom, vaskerom, kjøkken med utgang til terrasse, stue og spisestue. 2 etg: Loftstue med utgang til balkong, 2 soverom og toalettrom.

Utvendig bod og garasje på eiendommen.

#### Standard

Fin og innbydende familiehytte med 4 soverom. Hytta har en gjennomtenkt planløsning som gjør hytta praktisk for hele familien.

Hytta har en romslig stue/spisestue med store vindusflater som slipper inn godt med lys. De høye takene gir en luftig og åpen følelse, og skaper en ideell atmosfære for både avslapning og sosialt samvær. Det er utgang til hyggelig veranda mellom kjøkken og spisestue.

Kjøkkeninnredning i vinkel med integrerte hvitevarer og komfyrvakt. Innredningen har fabrikkmalte overflater med profilerte speil på overskap, underskap og skuffer med gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er laminert med steinimitasjon og nedfelt sort oppvaskum. Det er sprutplate på vegg bak platetopp, samt vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Det er åpen løsning mot stue og gang.

Bad/wc/badstue i 1.etg med hvitlasert panel i tak med spotter, beiset panel på vegger og flis på vegger i dusjsone. Det er vegghengt dusjarmatur på vegg mot kjøkkenet med dusjdører i glass som man enkelt kan slå sammen. Baderomsinnredning har slette overflater med skuffer og heldekkende servant. Dobbeltspeilskap med kontakter inni skapet, vegghengt toalett og avtrekksvifte på yttervegg. Det er et eget rom i hytta til vaskemaskin.

Første etasje har to koselige soverom med dobbeltsenger, det er oppbevaring i form av plassbygget garderobeskap på soverom 1 og en kommode på soverom 2. I andre etasje finner du de to resterende soverommene og et toalettrom, samt en koselig loftstue med utgang til balkong.

Utvendig har eiendommen en garasje og en isolert bod. Det er fint opparbeidet ute på eiendommen.

#### Innbo og løsøre

Selger opplyser at hytta selges møblert.

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og enkel garasje.

#### Forsikringsselskap

Ibis

#### Polisenummer

676956.17

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Selger opplyser at hytta selges møblert.

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

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

#### Energikarakter

C

#### Energifarge

Oransje

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

#### Kommunale avgifter

Kr 14 104

#### Kommunale avgifter år

2025

#### Info kommunale avgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 4 893

#### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4893,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi sekundær

Kr 586 260

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger opplyser om at de har betalt kr 6000 i året for brøyting og veivedlikehold de siste årene. Da kan man bestille brøyting så mange ganger man ønsker gjennom vinteren via en app.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 533 i Midt-Telemark kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4020/9/533:

12.03.1966 - Dokumentnr: 411 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1982 - Dokumentnr: 1448 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2009 - Dokumentnr: 862674 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:261

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om vedlikehold.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2009 - Dokumentnr: 883946 - Bestemmelse

om parkering

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:212

gjelder 2 biler

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2009 - Dokumentnr: 883946 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:212

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2009 - Dokumentnr: 901197 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:18 Bnr:118 Fnr:10

Bestemmelse om parkering

Pliktig medlemskap i veglag.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2010 - Dokumentnr: 80641 - Bestemmelse om

parkering

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:246

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2010 - Dokumentnr: 80641 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:246

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341467 -

Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Midt-Telemark Kommune

Org.nr: 920 297 293

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2011 - Dokumentnr: 762864 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:28

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2012 - Dokumentnr: 7236 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:488 Snr:28  
Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2013 - Dokumentnr: 45672 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:263  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2013 - Dokumentnr: 45672 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:263  
Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2013 - Dokumentnr: 296487 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0800-2010-0018 LIFJELL-JØNNBU  
Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2015 - Dokumentnr: 728807 -  
Utbyggingsavtale  
Rettighetshaver: Midt-Telemark Kommune  
Org.nr: 920 297 293  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2017 - Dokumentnr: 1293209 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:18 Bnr:118

Overført fra: Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2018 - Dokumentnr: 364821 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4020 Gnr:9 Bnr:106  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 659116 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0821 Gnr:9 Bnr:533

01.01.2024 - Dokumentnr: 554587 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3817 Gnr:9 Bnr:533

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.08.2022.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.08.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Offentlig til privat vei med bom.

Selger opplyser om at de har betalt kr 6000 i året for brøyting og veivedlikehold de siste årene. Da kan man bestille brøyting så mange ganger man ønsker gjennom vinteren via en app.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommunedelplaner  
Id: 2012001  
Navn: Kommunedelplan for Lifjell  
Plantype: kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 24.02.2014  
Delareal: 582 m2  
Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Framtidig

Reguleringsplaner  
Id: 04\_58\_2017  
Navn: Endring av reguleringplan for Lifjelltoppen  
Plantype: Detaljregulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 11.06.2018  
Delareal: 581 m2  
Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
102 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
103 850 (Omkostninger totalt)  
119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 103 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

#### Ansvarlig megler

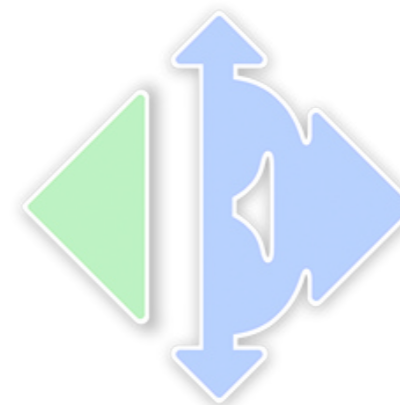
Marie Langseth  
Eiendomsmegler  
marie.langseth@aktiv.no  
Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,  
Stasjonsvegen 33  
3800 Bø  
Tlf: 476 52 500

#### Salgsoppgavedato

02.04.2025

Fritidsbolig  
Jønnbuflåtin 90  
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Olav Øyen**  
Dato: 01/04/2025

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 533
Hjemmelshaver:	Robert Augestad (1/2) og Gry Augestad (1/2)
Tomt:	581,9 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Kommunedelplan for Lifjell. Fritidsbebyggelse framtidig
Offentl. avg. pr. år:	Kr 14 020,- årlig + eiendomsskatt kr 4 893,-
Forsikringsforhold:	Ibis
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2022
Fnr:	0

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Røstet tak og ingen mulighet for innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Robert Augestad
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Jønnbuflåtin på Lifjell, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende fritidsboliger med høy standard. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling og noe plen. Tilkomst via grusvei med bom.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fritidsbolig fra Buen Original, Storodde L. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med plate på mark av ringmurselementer. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod. Ytterkleddning av stående og liggende trepanel, med bunnstokk og bunngrime, kraftige utskåret hjørnekasser og vindusomramninger i "Buenstil". Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperrer på langsider. Etasjeskiller mellom 1. etg og 2. etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser av limtre. Lufting av takkonstruksjonen over tak med spalter i gavler og raft. Takkonstruksjonen har vinkel. Takro av trebord, teknet med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut og danner overbygget areal ved hovedinngang, terrasse i 2. etg og terrasse i gavl 1. etg.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fremstår som bygget. Ubetydelig brukt. I god stand og godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

### ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2022.

### DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

1.etg: Takhøyde i flat himling er ca 2,26 m, takhøyde i røstet himling er ca 3,83 m under limtredrager.

-Gang har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Åpent til kjøkken.

-Soverom 1 har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu, ventil i yttervegg, 2 stk plassbygget garderobereskap.

-Soverom 2 har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu, ventil i yttervegg.

-Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin har hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og sluk. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser fra fordelerskap i 1. og 2.etg. Brannslukningsapparat. Stoppekran i fordelerskap.

-Bad/WC med badstue har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på vegger i dusjsone. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnische på gulv med sluk og mosaikkflis. Sokkelflis. Badstue med benker og lampe. Lufteventil over badstuedør. Vegghengt WC i egen kasse. Baderomsinnredning med slette overflater. Skuffer i innredning. Heldekkende servant. Dobbeltspeilskap og kontakter inne i speilskap. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass.

-Kjøkken har hvitlasert panel i tak med spot og synlig limtredrager, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn.

Varmekabel i gulv. Hvit svingtrapp med beiset trappetrinn til 2.etg. Håndløper på vegg. Åpent til stue. Terrassedør. Ventil i vindu.

-Stue har røstet tak. Hvitlasert panel i tak med synlig limtredrager i mønet, beiset panel på vegger, parkettgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Åpent til kjøkken. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Skifersatt brannmur. Stålpipen med vedovn. Glass i vedovn og glassplater på gulv.

-Utvendig isolert bod har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, betonggulv mot grunn. 400 V sikringsskap med automatsikringer.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter med pynteklosser, profilerte gulvlist. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Dempelist på karm og det er utenpåliggende flens på dørblad. Vanlige dørterskler. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Synlig spikring på listverk. Det må påberegnes noe små justeringer av innerdører. Innerdør til blant annet soverom 2 subber. Ikke flat dørterskel til bad. Noe kosmetisk kryp i skjøter på takpanel. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på innvendig trapp på 1,84 m. Bredde på trapp er 78 cm målt på utvendig vange. Innvendig trapp fører til målbare rom i 2.etg. Noe knas i parkettgulv. Bom i gulvflis på gang. Ingen lufteventil i teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Ingen lufteventil i utvendig isolert bod. Takpanel i røstet stue, møtes ikke ved limtredrager i møne. Generelt godt vedlikeholdt og minimale små bruksmerker. Minimale planavvik på gulv +/- 7 mm.

Hems 2.etg: Takhøyde i røstet tak er ca 2,22 m under limtredrager i mønet.

-Stue har hvitlasert panel i tak med synlig limtre i mønet, beiset panel på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak, ventil i vindu. Ventil i yttervegg. Terrassedør med ett trinn ned til terrasse. Terrassegulv ligger ca 30 cm under stuegulv. Trapp til 1.etg.

-WC har skråtak med største høyde 1,87 m og minste høyde på 1,43 m. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv.

Vegghengt WC. Enkel slett innredning på underskap. Liten vask og speil med lys. Kontakt på vegg.

-Soverom 1 har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbeltseng med skuffer under.

-Soverom 2 har skråtak. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbeltseng med skuffer under.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter med pynteklosser, profilerte gulvlist. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Dempelist på karm og det er utenpåliggende flens på dørblad. Vanlige dørterskler. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Synlig spikring på listverk. Det må påberegnes noe små justeringer av innerdører. Ingen lufteventil på WC-rom. Generelt godt vedlikeholdt og minimale små bruksmerker. Minimale planavvik på gulv +/- 7 mm. Linjene på parkettgulv flukter ikke mellom soverom og stue.

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget i 2022. Fritidsboligen fremstår som bygget. Ingen vesentlige endringer.

### VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 135 000,-	
- Fradrag:	100 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>4 035 000,-</b>	<b>4 035 000,-</b>

Verdi garasje som ny i dag:	275 000,-	
- Fradrag:	28 000,-	
<b>= Teknisk verdi garasje:</b>	<b>247 000,-</b>	<b>247 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>1 100 000,-</b>
-------------	--	--------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 4 200 000,-</b>
--	--	----------------------

Låneverdi:		3 360 000,- (80%)
------------	--	-------------------

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 45 652,-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	71	3	0	43	71	3
2.etg	18	0	0	8	18	0
SUM BYGNING	89	3	0	51	89	3
SUM BRA	92					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	17	0	0	0	17
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	17
SUM BRA	17					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1.etg: Gang, 2 stk soverom, bod/teknisk med opplegg for vaskemaskin, bad/WC med badstue, kjøkken(åpen løsning), stue.  
2.etg: Stue, WC, 2 stk soverom.

**BRA-e:**

Utvendig isolert bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ingen merknader om areal. Fritidsboligen er bygget slik fremlagte tegninger viser. WC i 2.etg er ikke målbar som eget rom, men er medtatt som del av bruksarealet ved utmåling av skrå tak. Teknisk rom/bod i 1. etg har opplegg for vaskemaskin og vurderes derfor til P-rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. WC i 2.etg er ikke målbar som eget rom, men er medtatt som del av bruksarealet ved utmåling av bruksareal i rom med skrå tak. Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak (torvtak) Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Forblendet pipe over yttertak er løs.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

01/04/2025



Olav Øyen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Ingen grunnmur. Ringmurselementer. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med plate på mark av ringmurselementer. Inngangsparti er fundamentert av betong med stripemur. Terrasse er fundamentert med betongpilar og plasstøpte stripemurer på stedlig grunn.

**Merknader:** Ringmurselementer er skjult av treramme mot bakkenivå som ligger fuktutsatt.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

**Ingen** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Plate på mark. Drenering i stedlig grunn.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod. Ytterkledning av stående og liggende trepanel, med bunnstokk og bunngrime, kraftige utskåret hjørnekasser og vindusomramninger i "Buenstil". Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperrer på langsider.

**Merknader:** Jevnlig godt vedlikeholdt ytterkledning. Nylig beiset utvendig. Treramme under bunnstokk ligger helt ned til bakkenivå og er fuktutsatt, vedlikeholdspunkt. Ingen insektsnetting/pølse i luftespalte på gavlvegg eller ved raft.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrassedører og ytterdører fra 2022. Hvite fabrikkmalte og sidehengslet vinduer med luftenventiler. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass i 1.etg og 2.etg. Vindusglass er avdelt med horisontalt utenpåliggende sprosse. Ytterdør er hvit fabrikkmalt med fiskebeinsmønster utvendig og prismeglass. Hvit fabrikkmalt boddør med ett speil.

**Merknader:** Små minimale bruksmerker på vinduer og dører fra 2022. Noe bruksmerker på dørbildet på hoveddør.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktstjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser av limtre. Lufting av takkonstruksjonen over tak med spalter i gavler og raft. Takkonstruksjonen har vinkel. Taktro av trebord, tekket med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut og danner overbygget areal ved hovedinngang, terrasse i 2. etg og terrasse i gavl 1. etg. Stålpipeline over yttertak, forblendet med skifer og bøyle på topp.

**Merknader:** Noe skrinntorv som bør ettersås. Stålpipeline over tak er forblendet med skifer, pipen er løs i overgangen til yttertaket, se også pkt 7.1.

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, lufting over tak, tekket med torv. Gesimskasser av synlig trectakro med synlige sperrer på langsider.

**Merknader:** Undertak kan ikke inspiseres da det ikke er loft, kun taktro synlig i gesimser. Ingen innvendige loft. Yttertak er tekket med torv. Noe skrinntorv som bør ettersås. Pipe over yttertak er løs, se også pkt 7.1.

##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner av tre, nedløp av kjetting. Takfotbeslag, pipebeslag, luftehatt. Takrenner er belagt med Sarnafil.

**Merknader:** Takrenner av tre er vedlikeholdspunkt. Beslag rundt luftehatt og pipe på yttertak av torv er vedlikeholdspunkt og må etterses etter vinter.

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen innvendige loft. Røstet tak.

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

##### TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse på 8 m2 med tilgang fra terrassedør i loftstue 2.etg. Rekkverk av profilerte trebord. Rekkverkshøyde 1 m. Gulvbord av 36 mm tykke impregnerte trematerial. Overbygget inngangsparti ved hoveddør på 4 m2. Rekkverk av profilerte trebord med rekkverkshøyde på 75 cm. Fundamentert på stedlig grunn med stripemur av betong. Gulvbord av 36 mm tykke impregnert trematerial. Terrasse på langside og i gavlvegg i 1.etg med tilgang fra terrassedør på stue/kjøkken og fra bakkenivå. Det er overbygget areal på 8 m2 ved stue/kjøkken og overbygget areal i gavl på 24 m2. Rekkverk av profilert tre med rekkverkshøyde på 75 cm. Gulvbord av 36 mm tykke impregnert trematerial. Fundamentert med stripemur av betong og betongklosser på stedlig grunn.

**Merknader:** Noe svak statikk på terrassegulv på langvegg 1. etg mot garasje. Terrassegulv ligger opp under bunnstokk på yttervegg slik at denne blir fuktutsatt, vedlikeholdspunkt. Noe skjevhet på rekkverk mot garasje. Det må påberegnes vanlig vedlikehold av impregnerte gulvoverflater. Noe værbitt impregnert gulv.

#### 7. Piper og ildsteder

##### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipeline med vedovn i stue. Vedovn med glass. Glassplater på gulv. Skifersatt brannmur bak vedovn. Skifersatt stålpipeline med pipebeslag og skiferplater på topp over yttertak.

**Merknader:** Pipegjennomgang og pipebeslag på yttertak av torv er vedlikeholdspunkt og må etterses. Det er ingen feietrinn på yttertak. Forblendet stålpipeline over tak er løs i overgang ved taktro. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

#### 8. Etasjeskillere

##### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Innvendig åpen svingtrapp fra kjøkken til 2.etg. Håndløper på vegg.

**Merknader:** Minimale planavvik på gulv i 2.etg +/- 7 mm. Innvendig trapp fra 1.etg til 2.etg fører til målbare rom i 2.etg og er ikke helt i hht til krav om bredde og høyde mellom trappetrinn og etasjeskiller. Trappebredde er 75 cm på utvendig vange. Det er lav takhøyde på 1,84 m mellom trappenese og etasjeskiller. Krav er 2 m.

#### 9. Rom under terreng

##### 9.1 Ingen rom under terreng. Plate på mark.

###### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

###### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

###### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

#### 10. Våtrom

##### 10.1 Bad/WC 1.etg

**TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Bad/WC med badstue har hvitlasert panel i tak med spot, beiset panel på vegger, flis på vegger i dusjsone. Badstue med benker og lampe. Lufteventil i vindu. Lufteventil over badstuedør. Vegghengt WC i egen kasse. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass. Baderomsinnredning med slette overflater. Skuffer i innredning. Heldekkende servant. Dobbelt speilskap og kontakter inne i speilskap. Avtrekksvifte på yttervegg.

**Merknader:** Våtrom fra 2022. Det er kun veggflis i dusjnise. Det er trepanel i våtsone på utsiden av veggflis i dusjnise. Fuget overgang mellom flis og trepanel der silikonfuge har antydning til å slippe. Vegghengt WC har løsnet fra veggkasse.

**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

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

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnise på gulv med sluk og mosaikkflis. Sokkelflis.

**Merknader:** Våtrom fra 2022. Våtrom har veggpanel ned over sokkelflis i våtsone. Det er usikker tettløsning mellom veggpanel og sokkelflis. Bom i gulvflis. Dusjnise har nedsenket gulv på 10 mm med mosaikkflis og fall inne i dusjnise, men det er ingen fall på gulv utenfor nedsenket nise og mot dørterskel. Ingen oppbrettet kant på minimum 15 mm på dørterskel. Dørterskel har ingen luftespalte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran bak flis i dusjnise. Ingen membran bak veggpanel i våtsone. Smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er betonggulv på grunn og del av dusjnise står mot badstue. Resterende står mot fastmontert benk og skap på kjøkken. Våtrom fra 2022 som er lekkasjesikret med rør-i-rør-system.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2022. Det er usikker membranløsning bak veggpanel og i overgang sokkelflis og veggpanel. Ingen dokumentert membran i våtsone på vegg utenfor dusjnise. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**11. Kjøkken**

©mstr.no

12/16

www.bmtf.no

**11.1 Kjøkken 1.etg.**  
**TG 1** 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredning i vinkel med åpen løsning mot stue og gang. Fabrikkmalte gråblå overflater med profilerte speil på overskap, underskap og skuffer. Ett vitrineskap med glassdør. Montert sittebenk og skap på vegg mot bad. Det er laminert benkeplate med steinitasjon og med nedfelt sort kum. Avtrekksvifte. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt. Vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Sprutplate på vegg bak koketopp.

**Merknader:** Minimale og ingen bruksmerker på kjøkkeninnredning, som ny.

**12. Andre rom****TG 1** 12.1 Andre rom

Badstue med tilgang fra bad/WC. Vanlig innredet badstue med badstuepanel, benk, badstueovn, lampe på vegg, utadslående glassdør med luftespalte i bunn, og lufteventil over dør.

**Merknader:** Ubrukt badstue. Varmtvannsbereder ligger under benk i badstue.

**13. VVS****TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sisterner.  
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2022 på kjøkken og våtrom. Vegghengt WC i eget rom 2.etg. Vegghengt WC i egen kasse på yttervegg på bad/WC 1.etg. Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. Det er fordelerskap for rør-i-rør-system med stoppekran på teknisk rom. Lekkasjepåviser fra fordelerskap og fra antatt WC i 2.etg på teknisk rom. Frostsikker utekran. Offentlig VA. Vannstoppersystem montert i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Hovedstoppekran er ikke merket i fordelerskap. Vegghengt WC på bad 1.etg har løsnet fra veggkasse (garantisak). Det bør monteres vannstoppersystem på WC i 2.etg.

**TG iu** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2022 er utilgjengelig. Den ligger skjult i skrudd benk på badstue. Lekkasjesikret ved at den ligger på fliset betonggulv i badstue.

©mstr.no

13/16

www.bmtf.no

**Merknader:** Varmtvannsbereider er utilgjengelig.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av lufterventiler i vinduer og lufterventiler i yttervegger. Avtrekk med kullfilter på kjøkken og avtrekk til yttervegg på bad.

**Merknader:** Det bør monteres veggventil i utvendig isolert bod og i WC 2.etg. Det må monteres flat dørterskel til bad 1.etg. Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

WC i 2. etg har skråtak med største høyde 1,87 m og minste høyde på 1,43 m. Hvitlasert panel i tak, beiset panel på vegger, parkettgulv. Vegghengt WC. Enkel slett innredning på underskap. Liten vask og speil med lys. Kontakt på vegg.

**Merknader:** WC-rom har ingen veggventil og det bør monteres veggventil og flat dørterskel. Rommet bør sikres med vannstoppesystem.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje bygget i 2023. BRA på 17 m<sup>2</sup>. Utført i samme byggestil som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn. Støpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel med bunnstokk, kraftige hjørnekasser, utskjært omramminger rundt dør, vindu og port i "Buen stil", lik fritidsbolig. Hvit fabrikkmalt boddør med fiskebeinsmønster og glass. Hvit, fabrikkmalt vindu med isolerglass, topphengslat. Port med bredde på 2,48 m. Høyde på 2,09 m. Hvit aluminiums leddport med tre glass. Garasje er isolert innvendig, men ikke platekledd. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med torv. Lufting over yttertak. Luftespalte ved raft til yttertak.

**Merknader:** Garasje er isolert innvendig, men ikke platekledd.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V elektrisk skjult anlegg. Hovedstrømskap montert på utvendig vegg ved bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod. Sorte stikkontakter og brytere innvendig.

**Merknader:** Enkelte stikkontakter og brytere kan med fordel strammes mot panelbord. Synlig hovedstrømskabel på grunn fra utvendig strømskap til utvendig bod. Strømkabel må beskyttes. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkirent. Det er gitt ferdigattest på fritidsboligen 25.08.2022. Det er gitt ferdigattest på garasje.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 7.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gry Augestad	Robert Augestad
Gateadresse	
Jønnbuflåtin 90	
Poststed	Postnr
BØ I TELEMARK	3804
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	ibis
Polise/avtalnr.	676956.17

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- Ar
- Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Augestad	87584a504364158dcfefb856031fa488294d4012	17.03.2025 16:51:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Augestad	50afb8bddf74112542423f7ff55ed1db7958d34	07.03.2025 16:05:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308250022

Document reference: 1308250022

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



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 9, Bruksnr 533	<b>Kommune:</b>	4020 Midt-Telemark
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Folkestad 1
Veiadresse:	Jønnbuflåtin 90, gatenr 1166 3804 Bø i Telemark	<b>Valgkrets:</b>	1 Bø
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5140601 Bø

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Lifjelltoppen, tomt 57	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	25.01.2018	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	581,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/9/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/9/533	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2016	Avgiver	4020/9/106	-581,9
	Matrikkelført:	09.12.2016	Berørt	4020/9/532	0,0
			Mottaker	4020/9/533	581,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2016	Avgiver	4020/9/106	-616,3
			Berørt	4020/9/532	0,0
	Matrikkelført:	09.12.2016	Berørt	4020/9/533	0,0
			Berørt	4020/9/537	0,0
			Mottaker	4020/9/534	616,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jønnebuflåtin 90	Fritidsbolig	91,9	Kjøkken	6	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	110,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.11.2021
Energikilde:	Elektrisk, Biobrensel	BRA annet:	91,9	Ferdigattest:	25.08.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	91,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300964813			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				74,2	74,2				
H02				17,7	17,7				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	19,2				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	19,2	Rammetillatelse:	30.11.2023
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.11.2023
Energikilde:		BRA annet:	19,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301282330			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,2	19,2				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Augestad Robert	251280

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

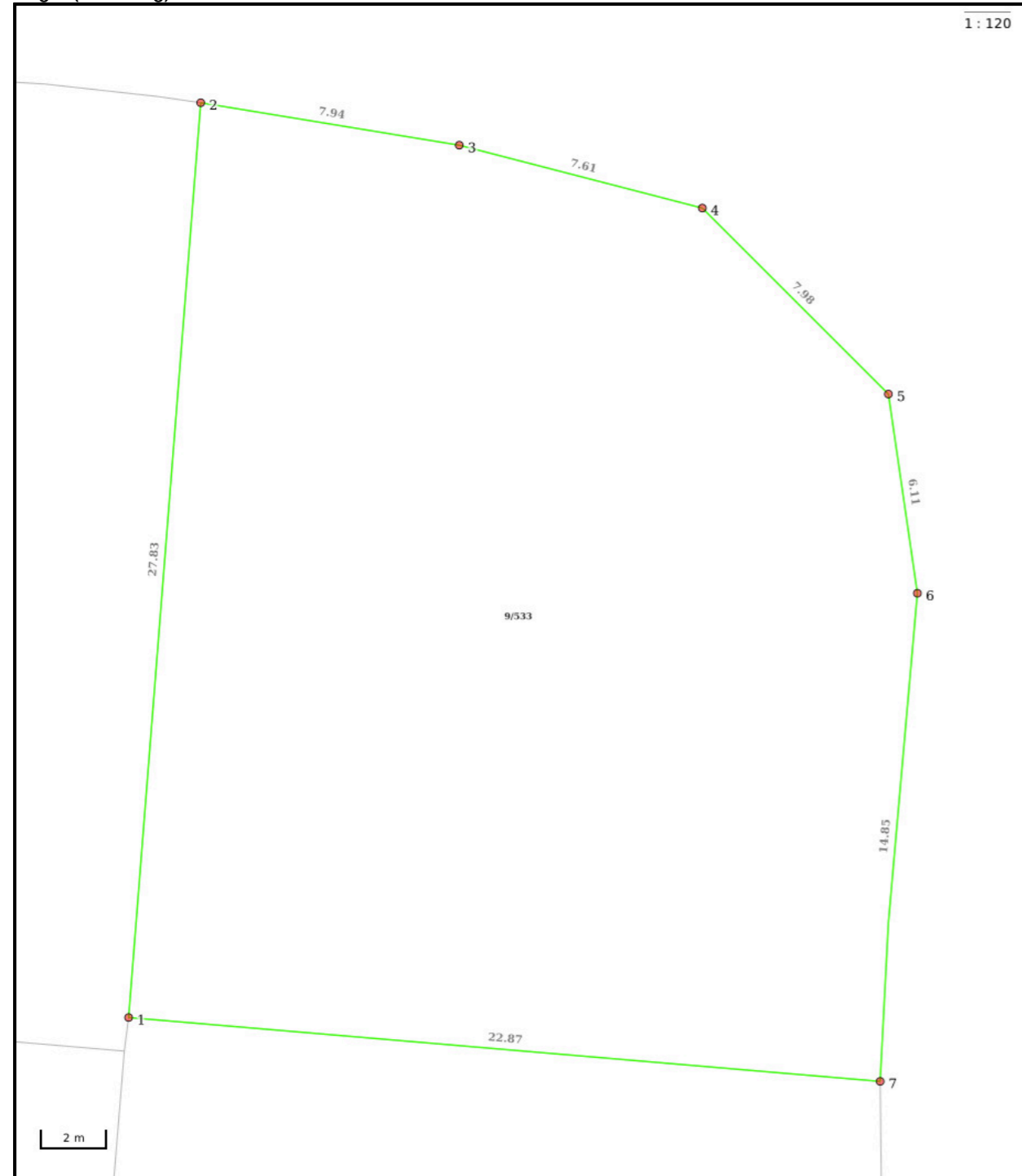
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

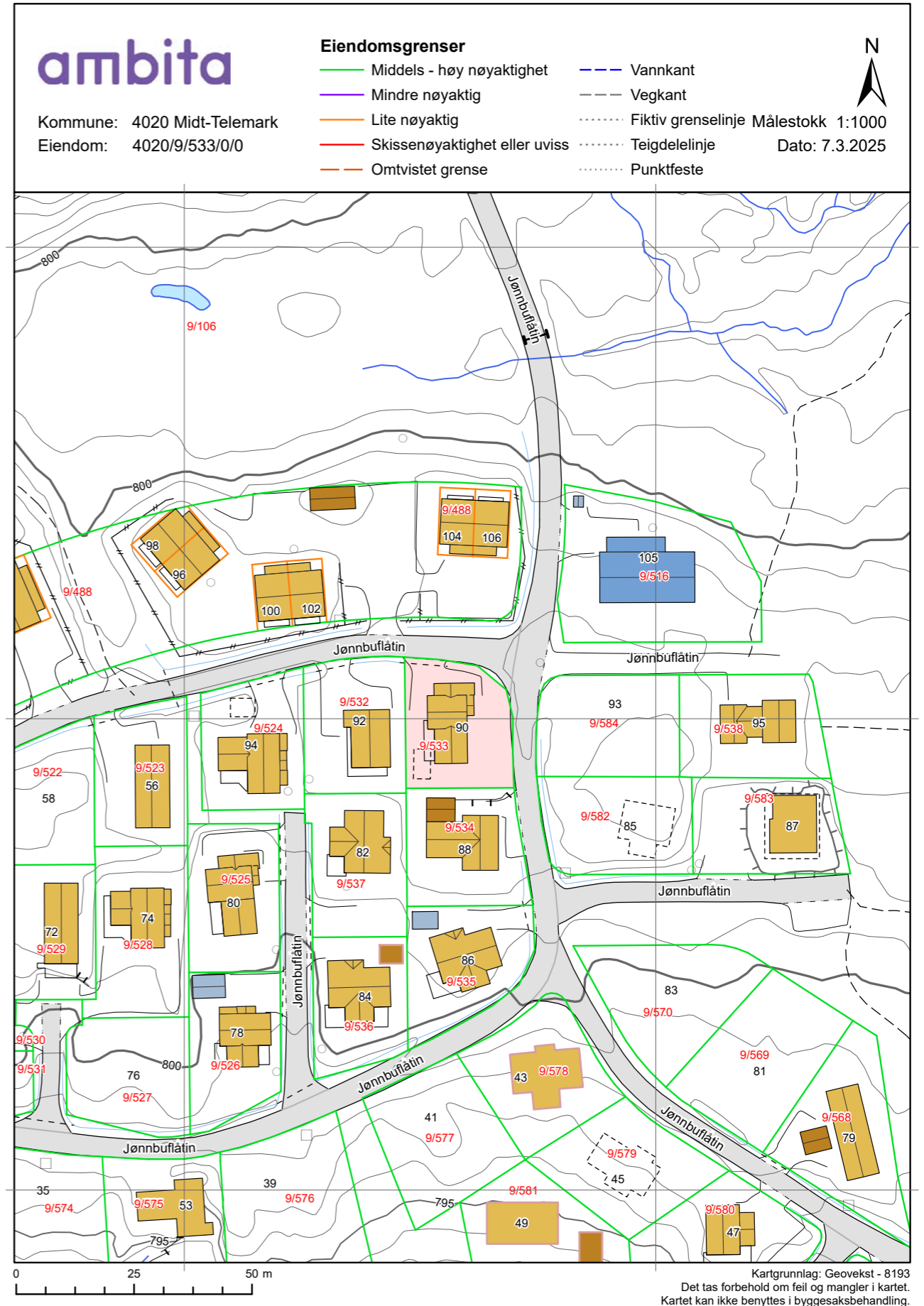
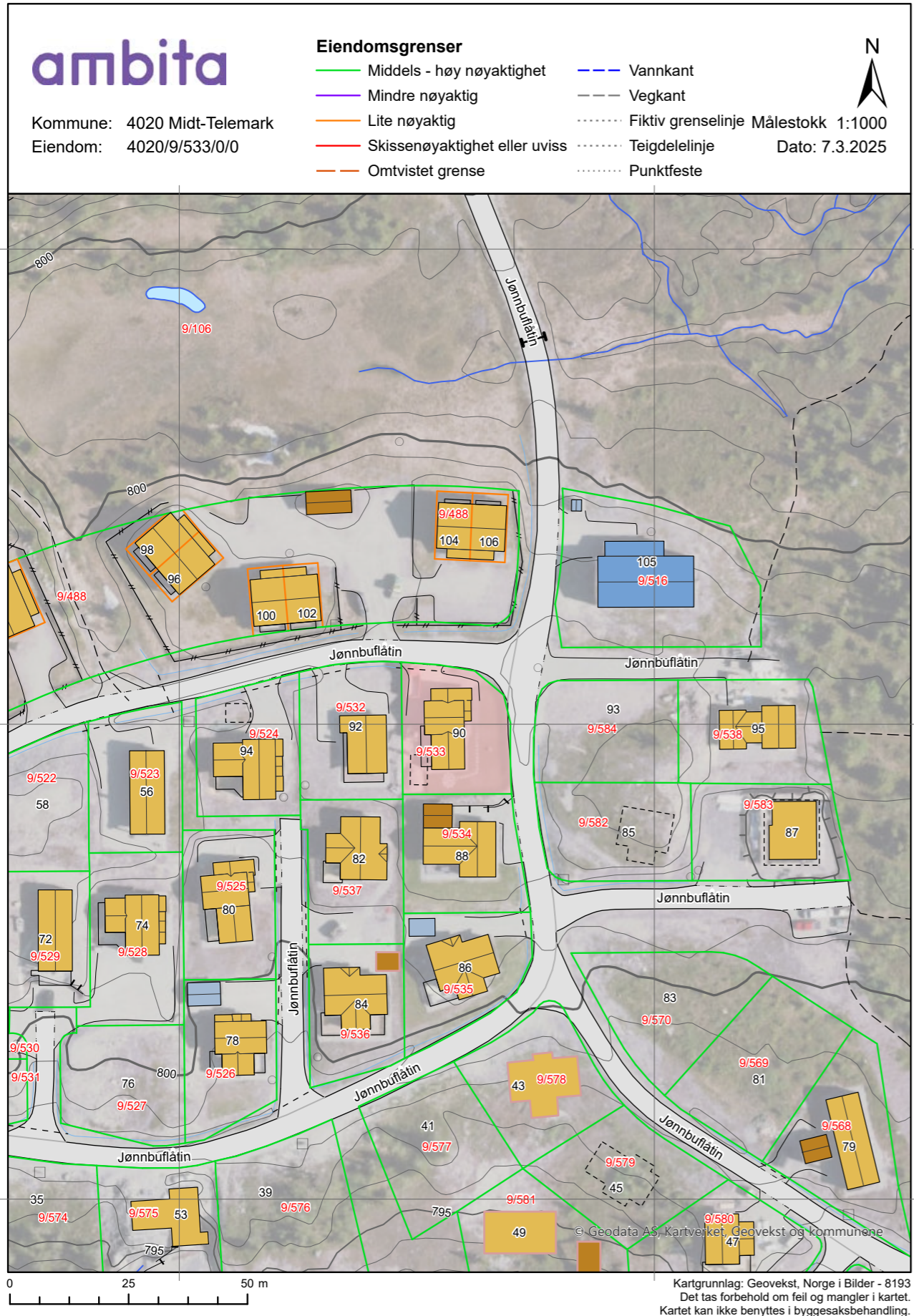
## Areal og koordinater

**Areal:** 581,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 485,22	500 447,07	27,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 593 513,05	500 446,75	7,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 593 512,48	500 454,67	7,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 593 511,24	500 462,18	7,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 593 506,13	500 468,31	6,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 593 500,19	500 469,73	14,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-199,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 593 485,34	500 469,94	22,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





# Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 07.03.2025

## Tegnforklaring

- Adresspunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - - Forsenkning terreng
- - - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	533	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	6408344244	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	300964813	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Jønnbuflåtin 90, 3804 BØ I TELEMARK

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6408344244

<b>BruksenhetId</b>	6464816493	<b>Bygningstype</b>	Annet enn bolig
<b>Bygningsnummer</b>	301282330	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101

**Bygningstatus** Igangsettingstillatelse **Bruksenhetsadresse**

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 6464816493*

**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.



## Midt-Telemark kommune

**Adresse:** Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

**Telefon:** 95727882

Utskriftsdato: 07.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

<b>Kommunenr.</b>	4020	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	533	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jønnbuflåtin 90, 3804 BØ I TELEMARK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 493,76 kr
Feiing	495,00 kr
Renovasjon	2 340,00 kr
Vann	4 691,24 kr
<b>Sum</b>	<b>14 020,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	1 stk.	560,00 kr	1/1	0 %	560,00 kr	140,00 kr	
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	2 635,00 kr	1/1	0 %	2 635,00 kr	658,75 kr	
Ab.gebyr vann fritidsbolig	1 Abon.	2 146,25 kr	1/1	0 %	2 146,25 kr	536,56 kr	
Stip.forbr. vann areal fritidsbolig	110 m3	20,63 kr	1/1	0 %	2 268,75 kr	567,19 kr	
Ab.gebyr avløp fritidsbolig	1 Abon.	3 056,25 kr	1/1	0 %	3 056,25 kr	764,06 kr	
Stip.forbr. avløp areal fritidsbolig	110 m3	31,25 kr	1/1	0 %	3 437,50 kr	859,38 kr	
					<b>Sum</b>	<b>14 103,75 kr</b>	<b>3 525,94 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



## Midt-Telemark kommune

**Adresse:** Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

**Telefon:** 95727882

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

<b>Kommunenr.</b>	4020	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	533	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jønnbufåtin 90, 3804 BØ I TELEMARK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



# Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 07.03.2025

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.06.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/1806/Vedtatte%20f%20c3%b8resegner%20for%20endring%20av%20Lifjelltoppen.pdf">https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/1806/Vedtatte%20f%20c3%b8resegner%20for%20endring%20av%20Lifjelltoppen.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 581 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	4020	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	533	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jønnebuflåtin 90, 3804 BØ I TELEMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Lifjell
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.02.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/1275/F%20c3%b8resegner%20kommunedelplan%20for%20Lifjell%20240214.pdf">https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/1275/F%20c3%b8resegner%20kommunedelplan%20for%20Lifjell%20240214.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 582 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	04_58_2017
<b>Navn</b>	Endring av reguleringsplan for Lifjelltoppen
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



 <b>Midt-Telemark Kommune</b> Plan, byggesak, oppmåling og miljø	<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.				
	JpID: 22/25670				
<b>Tiltakshaver:</b> Robert Augestad Harakollen 39 B 3303 HOKKSUND					
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
Adresse : Jønnbuflåtin 90		Gårdsnr. 9	Bruksnr. 533	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Tiltakets/byggets art</b> Ny fritidsbolig					
Vedtaksdato 25.08.2022	Saksnr 21/5193				
Dato for søknad om ferdigattest:		17.08.2022			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.					
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Bø	Dato 25.08.2022	Underskrift John Freddie Sandstå <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



## MIDT-TELEMARK KOMMUNE

### TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : Gnr: 9 Bnr: 533 Fnr: Snr: Seksj.brøk:

**Adresse: Jønnbuflåtin 90, 3804 BØ**

#### Bygningsopplysninger

Har bygningsmyndigheten godkjente tiltak etter plan- og bygningsloven på nabo/gjenboereiendom /tillatelse gitt inntil 3 år tilbake i tid).

Nei:  Ja:

Dersom svaret er JA, hvilke:

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?

Nei:  Ja: **Dersom svaret er Ja: Se rapport**

#### Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg?

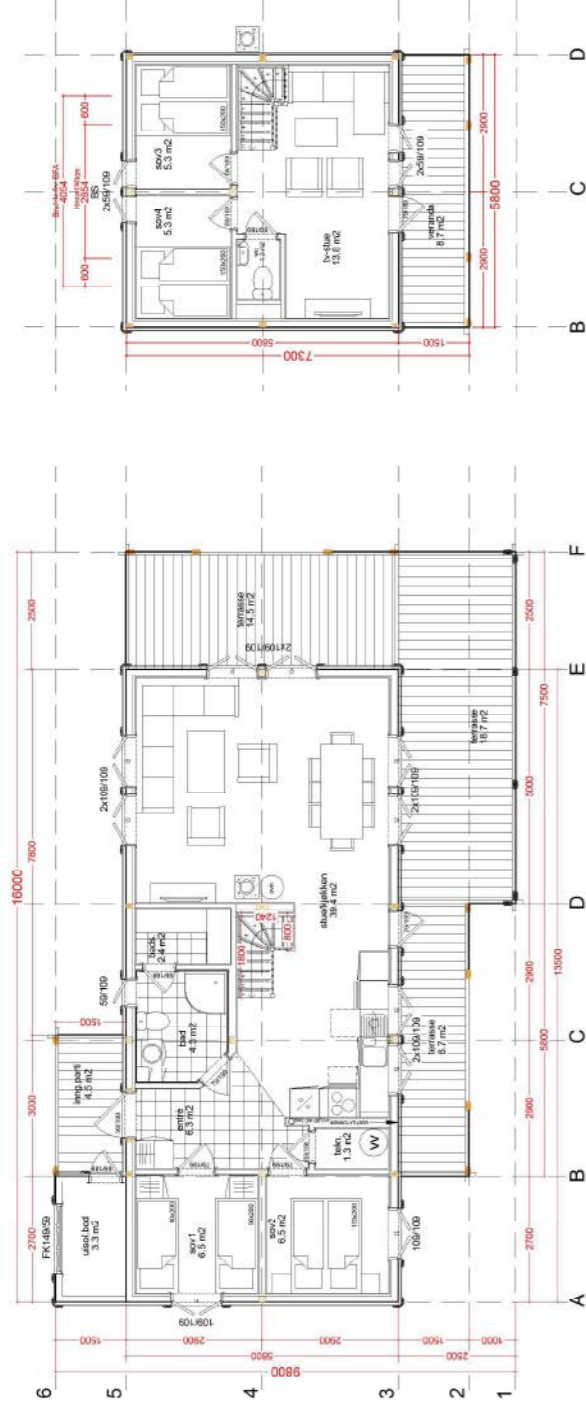
Nei:  Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

#### Eiendomsopplysninger

##### Arealstørrelse :

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger: <input checked="" type="checkbox"/>	måling i kart: <input type="checkbox"/>	data fra annen kilde: <input type="checkbox"/>
---	---	--

**Eiendomsskatt 2025: kr.4 893,-**



BRA 1. etg: 74,2m<sup>2</sup>  
 BRA 2. etg: 21,9m<sup>2</sup>  
 BRA terr. overbygg: 27,0m<sup>2</sup>  
 BRA: ≈123m<sup>2</sup>

TEKSTFORKLARING TIL VINDU:  
 FK - FASTKARMVINDU  
 TH - TOPPHENGSLT VINDU  
 BS - BARNESIKRING  
 SIU - SIKKERHETSGLOSS BEGGE SIDER  
 SI - SIKKERHETSGLOSS INNVEDIG

BYA:	110m <sup>2</sup>	O-BRA:	92m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	123m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	92m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	82m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	33,6m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	27,7m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	27,4m <sup>2</sup>

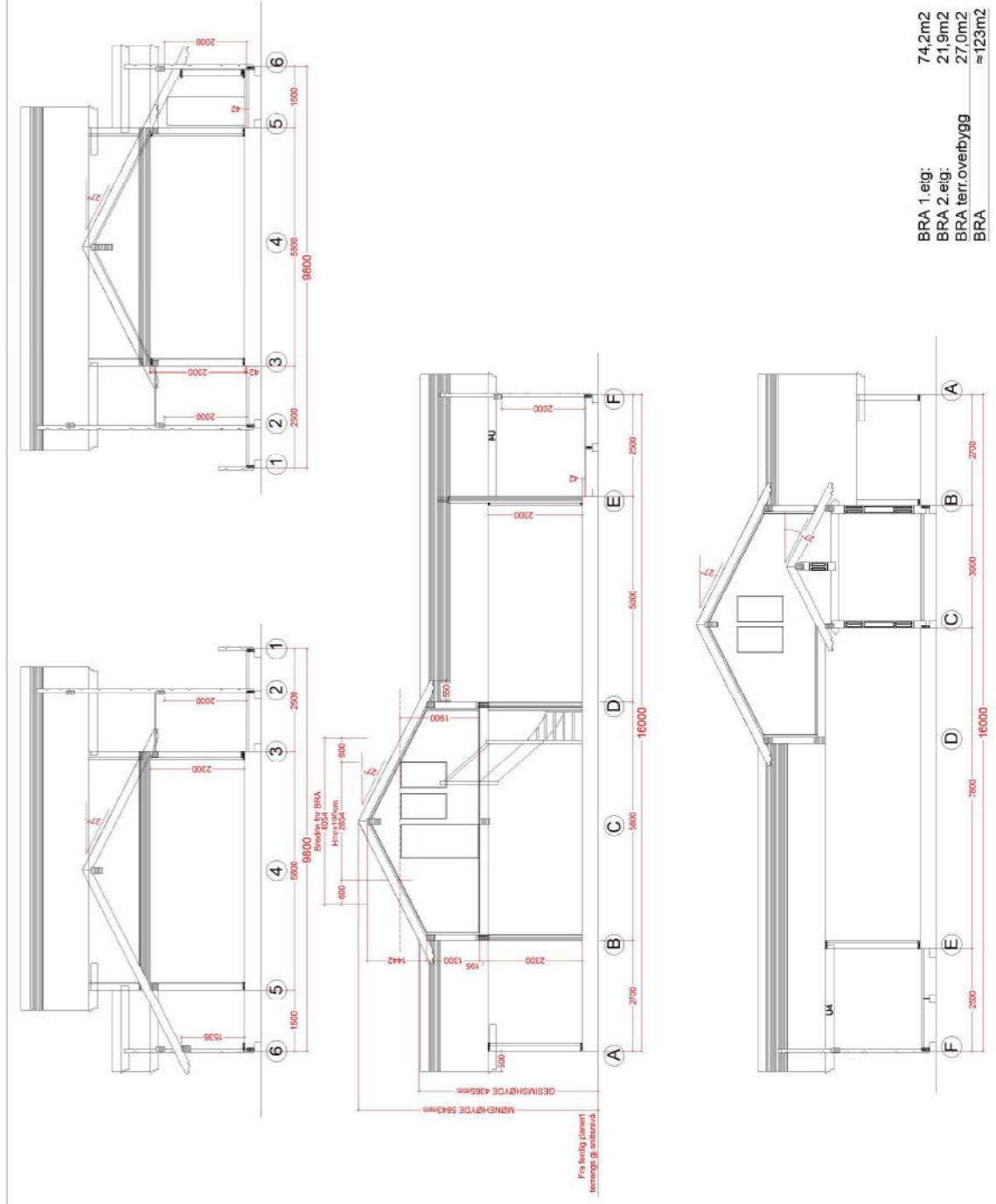
Kjøkken-, bad- og vaskeroms løsning er KUN et forslag. Sjekk/kontroller med egne tegninger fra kjøkken- og våtromsleverandør.

F	No. / Dato / Date:	ams	25.05.16
G	Revisjonstittel / Revision text:	sp. v. vindt., -panoramavindu -oppst. terr.	A 12.02.21
H	sp. v. vindt., -panoramavindu -oppst. terr.	B 16.02.21	ams

Tiltaksnavn / Klient:	Robert Augestad
Byggesaksareal / Building size:	T-57, Lilletoppen
Prosjekt nr. / Gnr/Bnr-Kommune / Gnr/Bnr-County:	21029 / 9/533, Midt-Telemark kommune

Responsibility / Ansvar for:

Moen Design  
 Nordic Houses  
 Bueng Gruppen  
 www.buenggruppen.no



BRA 1. etg: 74,2m<sup>2</sup>  
 BRA 2. etg: 21,9m<sup>2</sup>  
 BRA terr. overbygg: 27,0m<sup>2</sup>  
 BRA: ≈123m<sup>2</sup>

TEKSTFORKLARING TIL VINDU:  
 FK - FASTKARMVINDU  
 TH - TOPPHENGSLT VINDU  
 BS - BARNESIKRING  
 SIU - SIKKERHETSGLOSS BEGGE SIDER  
 SI - SIKKERHETSGLOSS INNVEDIG

BYA:	110m <sup>2</sup>	O-BRA:	92m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	123m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	92m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	82m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	33,6m <sup>2</sup>
Byggesaksareal / Gross area built	27,7m <sup>2</sup>	Byggesaksareal / Gross area built	27,4m <sup>2</sup>

F	No. / Dato / Date:	ams	25.05.16
G	Revisjonstittel / Revision text:	sp. v. vindt., -panoramavindu -oppst. terr.	A 12.02.21
H	sp. v. vindt., -panoramavindu -oppst. terr.	B 16.02.21	ams

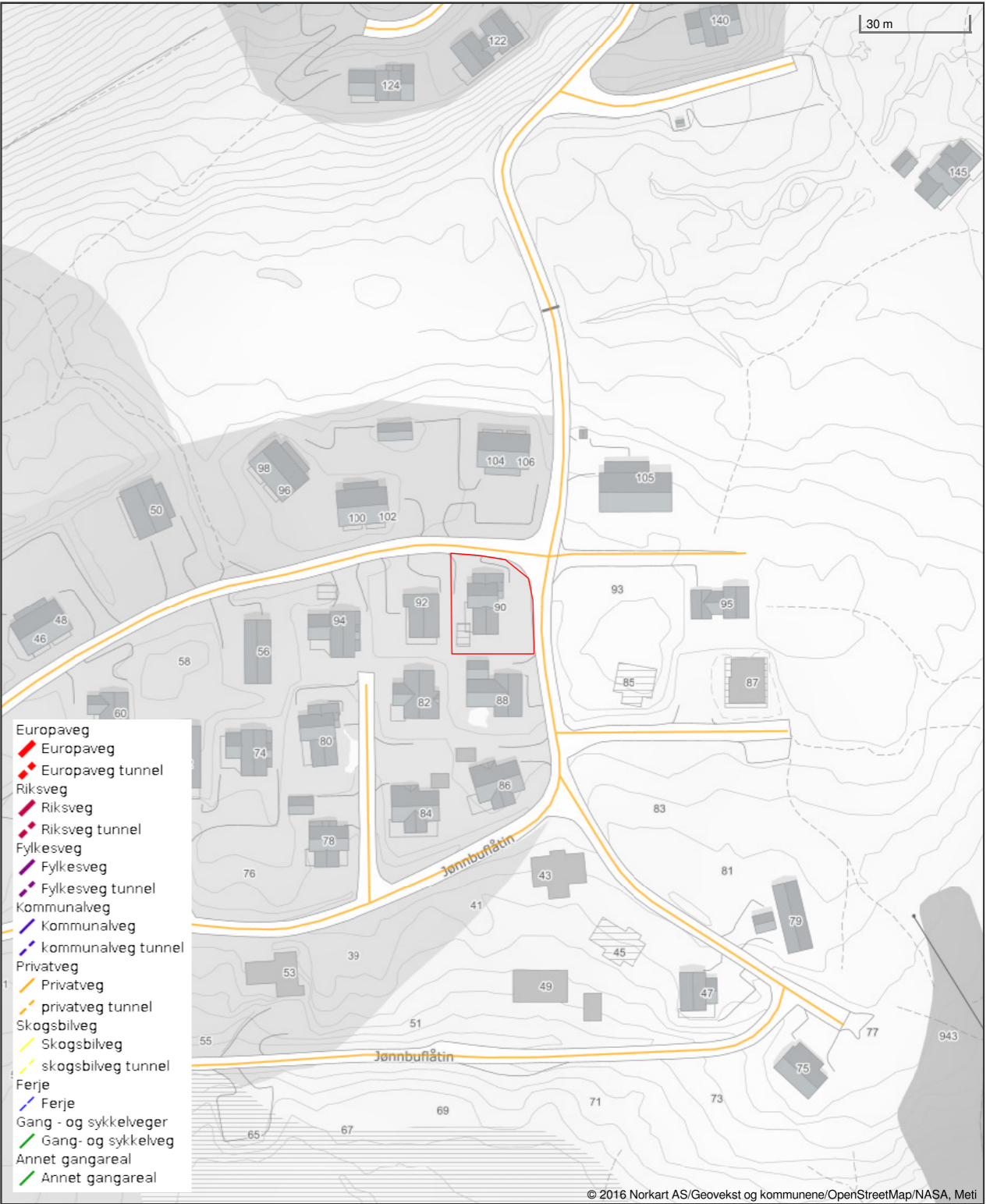
Tiltaksnavn / Klient:	Robert Augestad
Byggesaksareal / Building size:	T-57, Lilletoppen
Prosjekt nr. / Gnr/Bnr-Kommune / Gnr/Bnr-County:	21029 / 9/533, Midt-Telemark kommune

Responsibility / Ansvar for:

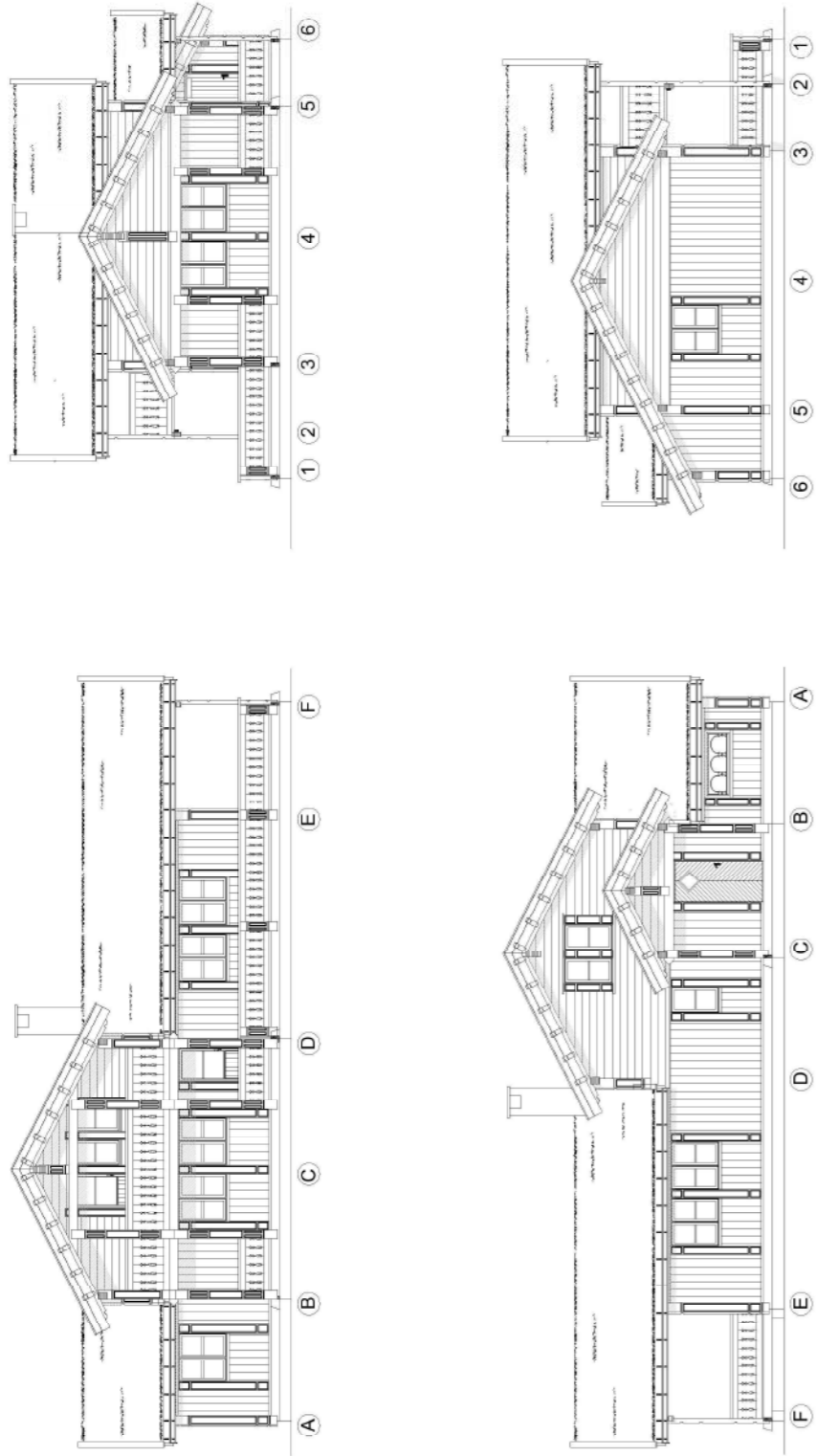
Moen Design  
 Nordic Houses  
 Bueng Gruppen  
 www.buenggruppen.no



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 9/533//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti  
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Moen Design  
 Nordic Houses  
 www.buengruppen.no

Tittel/Prosjekt / Klient: Robert Augestad  
 Byggeadresse / Building site: T-57, Lifelltoppen  
 Prosjekt nr.: Gnr/Bn Kommune / Gnr/Bn-County: 21029 9/533 Midt-Telemark kommune

Arkiv / Sheetsize: A3  
 Mål / Scale: 1:100  
 Scene / Scene: POPULÆR

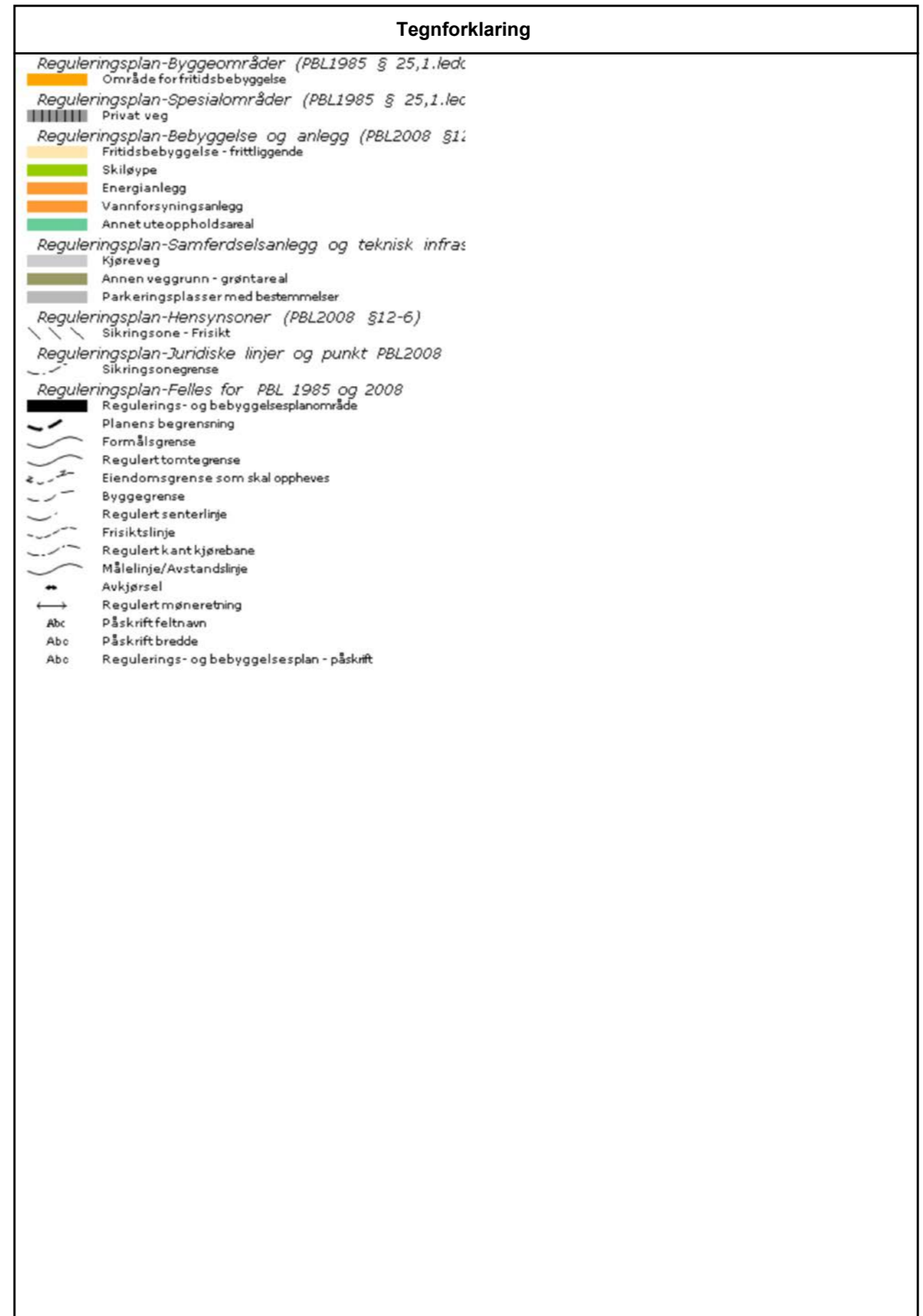
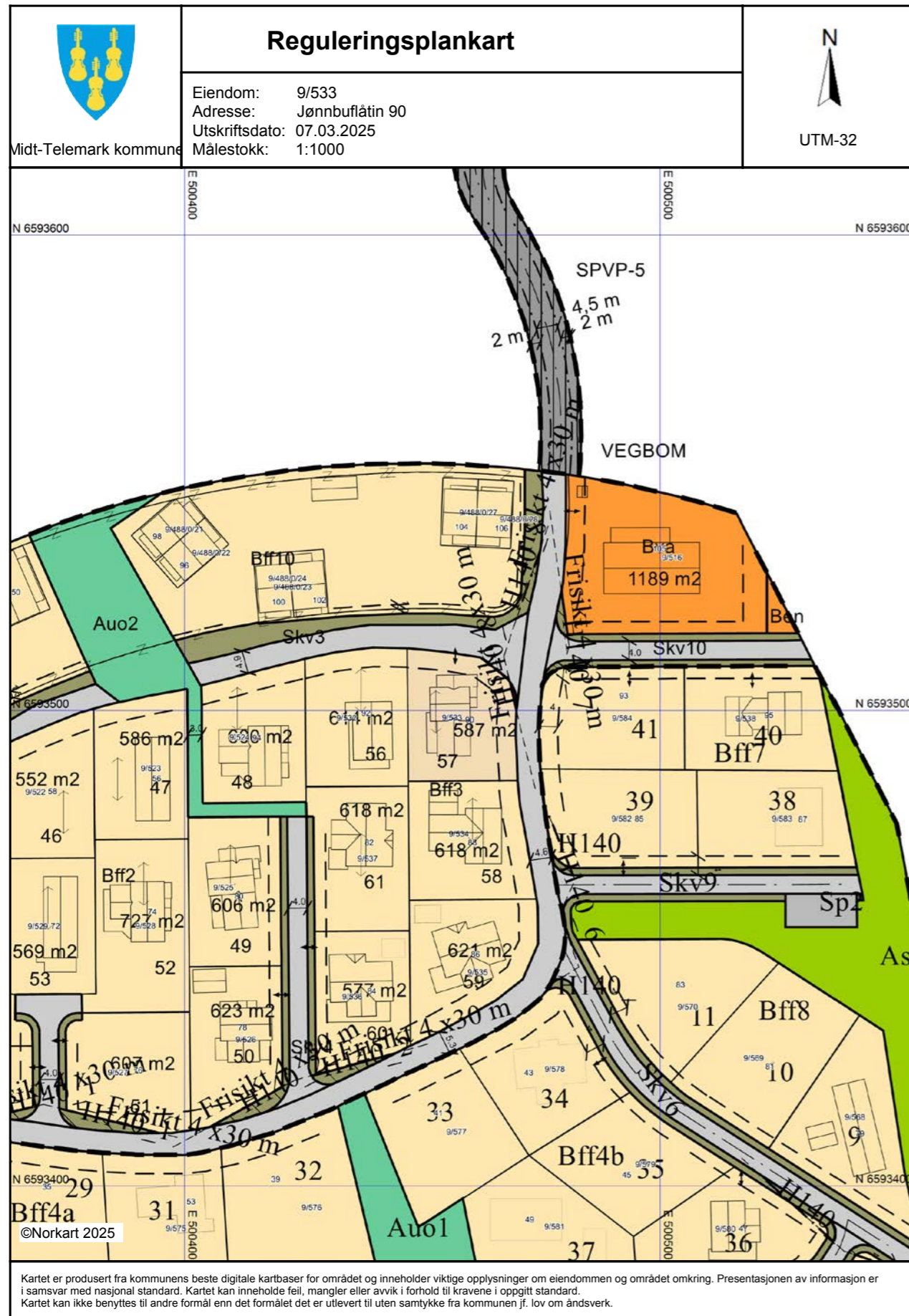
Tegnet / Drawn by / Date / Dato: ams 25.05.16  
 Model / Model: STORODDE L 5 8  
 Tegning / Drawing: 02 FASADER

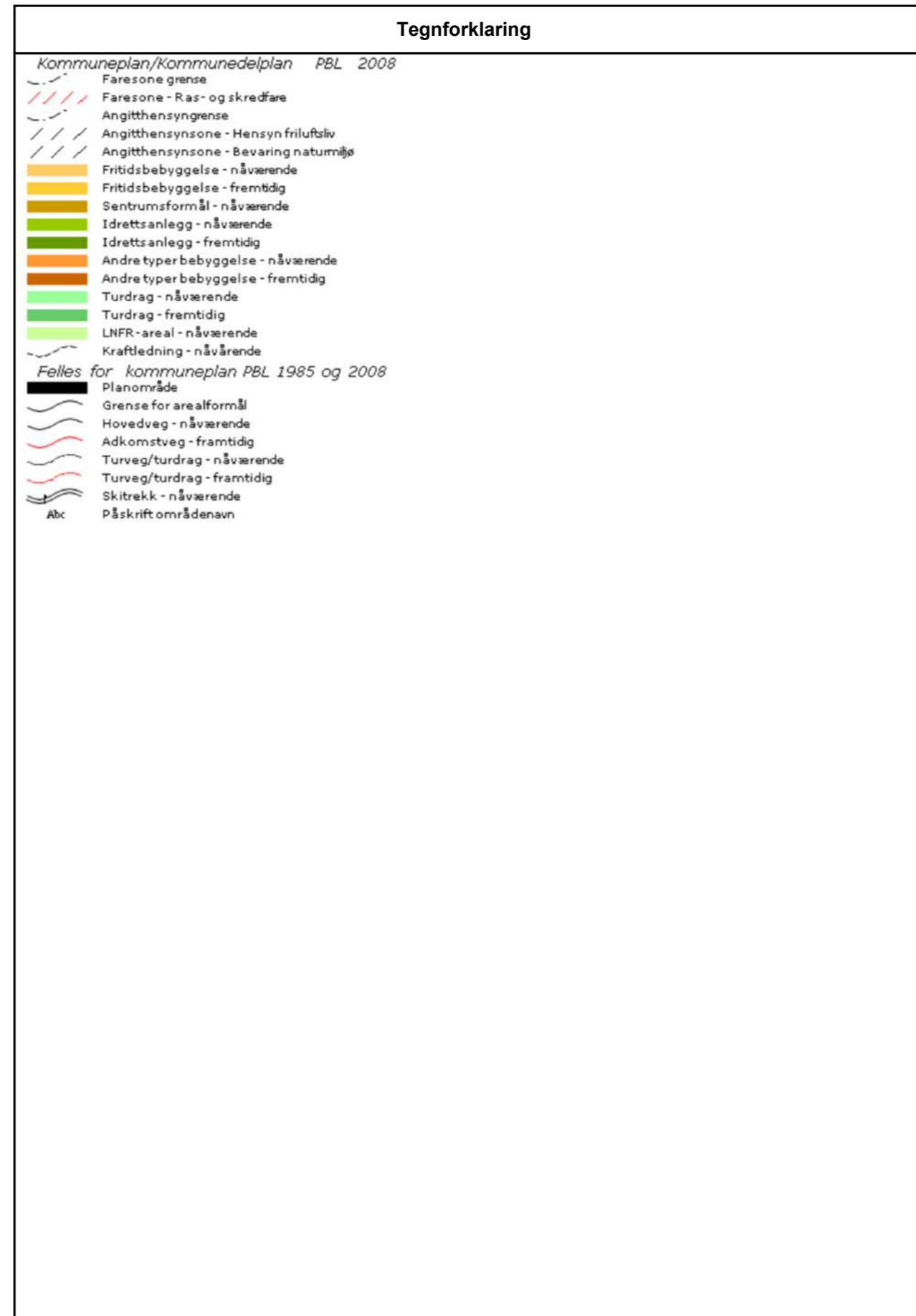
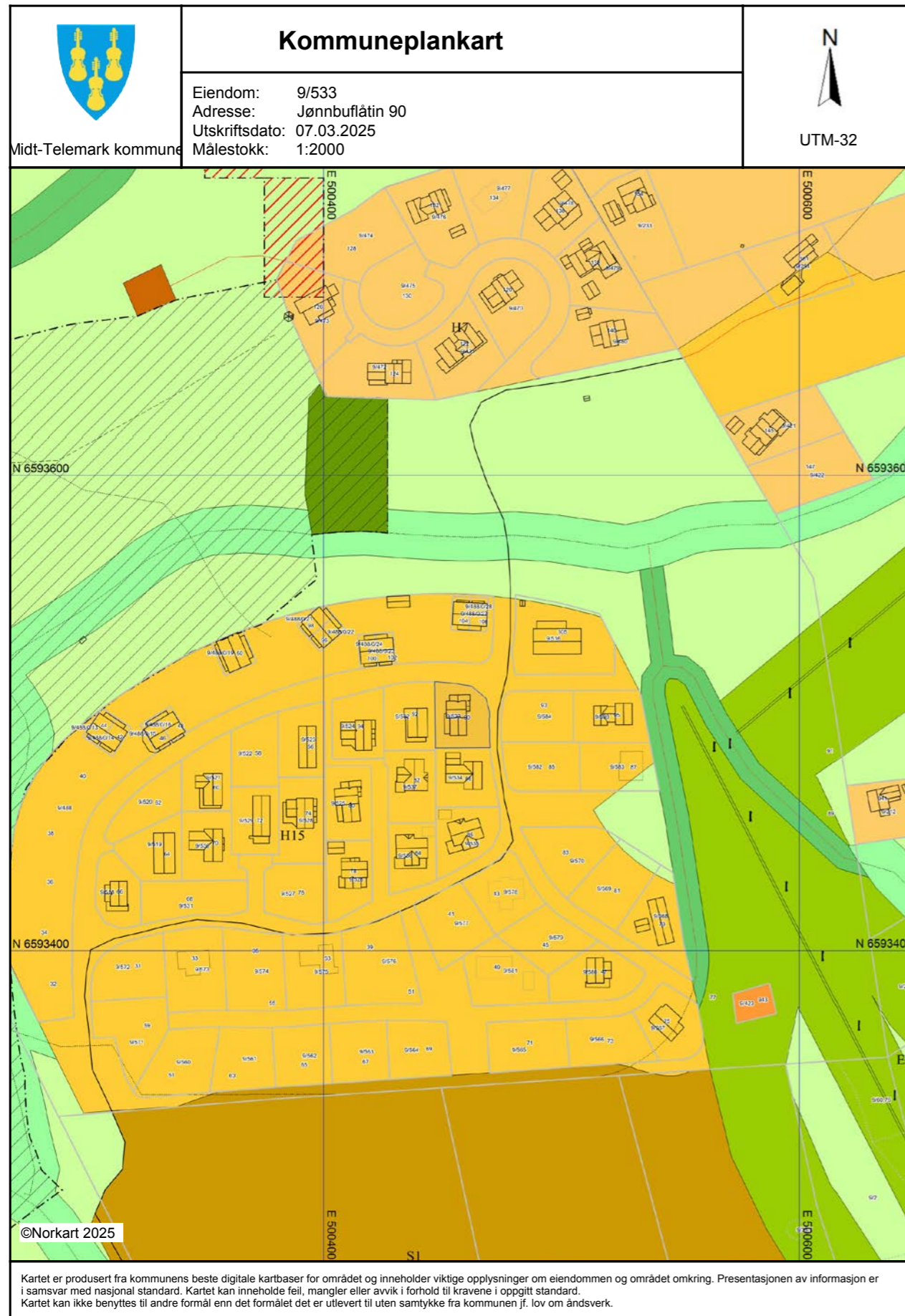
No.	Date / Date:	Signature / Signatur:
A	12.02.21	ams
B	16.02.21	ams

Revisjonstekst / Revision text:  
 sp. vendt. +panoramavindu -oppst. terr.  
 -panoramavindu -oppst. terr.

No.	Date / Date:	Signature / Signatur:
C	10.06.21	ams
D		
E		

C 10.06.21 ams  
 D  
 E





## KOMMUNEDELPLAN FOR DEL AV LIFJELLOMRÅDET UTFYLLANDE FØRESEGNER

Føresegner til planen gitt med heimel i Plan- og bygningslova (Pbl) §§ 1-8, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Rettsleg bindande arealbruk er vist i ramme.

Revidert 24.2.14

### 1 FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 Byggjegrænse vassdrag (§§ 1-8, 11-11 nr 5)

Nye bygg eller vesentlege terrenginngrep (veg, parkering, masseuttak) er ikkje tillete i 100 meters beltet utanfor byggeområde langs Åseåa, Raukritbekken, Hestemyrbekken, Plasstulbekken, Kikkutbekken, Jønnbubekken, Torillbekk, Langerudbekken, Grostulbekken og Hellebekk.

Forbodet gjeld også nye driftsbygg, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket.

I byggeområde skal det settast av ei grønsone langs tjern og vassdrag, i ei breidde som er tilpassa situasjonen på staden

#### 1.2 Terrengbehandling, uteområde og utforming av bygg (§ 11-9 nr 6 og 11-10 nr 2)

Terrenginngrep for vegar, vatn- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformast på ein skånsam måte. Vegar skal leggjast med god terrengtilpassing for å unngå store vegskjeringar. Naturleg vegetasjon skal takast vare på så langt som råd.

Anleggsområde skal fortløpande settast i stand, sår i terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng og uteområde skal avsluttast med ein tiltalende utforming.

Alle nye bygg skal utformast på ein arkitektonisk god måte, tilpassa tradisjon og / eller eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggjehøgder med meir, og tilpassast landskapet dei inngår i. Nye bygg skal ha mørke jordfarger, og størrelse på hytte skal tilpassast terrenget. Til taktekking skal det nyttast skifer, tre eller torv.

#### 1.3 Automatisk freda kulturminne

Om ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

#### 1.4 Avkøyrslar

Nye enkeltavkøyrslar langs hovudvegen opp til Lifjell, Fv 153 tillatast ikkje.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det i størst mogleg grad ryddast opp i eksisterande uoversiktlege avkøyrslar og parkeringslommar langs hovudvegen.

## 2. BYGG OG ANLEGG

### 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr 1)

I område avsett til byggeområde (nye og eksisterendre) kan det ikkje utførast byggje- og anleggstilltak som nemnt i Pbl § 20-1 a), b), d), g), h), k), l) og m) før området inngår i reguleringsplan.

Følgjande tiltak er unntatt frå plankravet:

- Mindre tilbygg eller påbygg av eksisterande bygningar
- Utviding av eksisterande fritidsbustader med tilhøyrande anneks og / eller uthus i område utan reguleringsplan inntil BYA totalt 100 m<sup>2</sup> og maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng) Parkering reknast her ikkje inn i BYA.
- Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg
- Enkelttomter innafor byggeområde som er kjøpt eller festa med sikte på bygging, men hittil ikkje realisert med størrelse og høgder som i strekpunkt to over. Gjelder under føresetnad at dei har tinglyst rett til parkering. Unntaket gjeld ikkje store tomter som kan delast opp i fleire einingar.
- Mindre tiltak etter Pbl §20-1 bokstav l kan tillatast utan reguleringsplan.

Kvart av utbyggingsområda skal som hovudregel planleggjast under eitt i felles plan, også der dei omfattar mindre eigedomar. Viss ein reguleringsplan berre omfattar eit delområde innafor eit utbyggingsområde, skal planomtala syne korleis veg og skiløype kan førast vidare i heile feltet, og at dette er løyst på ein god måte.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein ta utgangspunkt i hovudtrekk i landskapet i høve til plassering av bygg og aktivitetar og lineføring på vegar og grønne korridorar. Silhuettar på større nutar og kollar skal ikkje brytast.

Gjennom reguleringsplan kan det opnast for mellombelse masseuttak innafor byggeområda. Konsekvensane av dette må belyst gjennom reguleringsplanprosessen.

### 2.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr 2)

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innafor planområdet vil kunne omfatte følgjande:

- Teknisk og grøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Veg, vatn og avløp
- Friområde, leikeareal og grønstruktur
- Andre forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Særskilte føresetnader om nødvendighet og forholdsmessighet må vere til stades:
  - Særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløypar/ skibruer
  - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg
  - Utbyggingstakt / rekkjefølgje

### 2.3 Rekkefølgjekrav om planfri kryssing av veg og skiløype (§ 11-9 nr 4)

Før tilkomstveg frå Solskinnsdalen til (del av) byggeområde H4 blir bygd, må det byggjast planfritt kryss der skiløypa kryssar hovudveg inn til Solskinnsdalen. (Mellom F1 og F2)

Det opnast for at H4 også kan få vegtilkomst frå Lifjellvegen i tillegg til vegatkomst frå Solskinnsdalen.

### 2.4 Rekkefølgjekrav om teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr 4)

For område avsett til bygg og anlegg kan utbygging ikkje finne stad før elektrisitetsforsyning, veg, vatn- og kloakkledning fram til området er bygd.

### 2.5 Omsyn til eksisterande situasjon (§ 11-9 nr 6)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det takast vesentleg omsyn til eksisterande utbyggingsmønster, landskap, vassdrag og terreng. Tetthet skal tilpassast om landskap og eksisterande utbyggingsmønster er egna for meir feltmessig utbygging eller forsiktig innfylling av enkeltbygg i eit eksisterande utbyggingsmønster.

### 2.6 Grønstruktur og skiløyper (§ 11-9 nr 6 og 8)

I område avsett til byggeområde for fritidsbustader skal det regulerast inn grøne strukturar. Grønstrukturen skal omfatte:

- Gjennomgåande grøne korridorar for ferdsel, vilt og bevaring av naturlandskapet
- Myrområde, kollar og andre naturområde som er visuelt utsett eller utgjer viktige element i naturlandskapet.
- Kantsona til vatn, elvar og bekker skal vere grøntområde tilgjengeleg for ålmenta.

Det skal takast særleg omsyn til skiløypestraseane innfor byggeområda, og vegløyser skal planleggast med tanke på færrest mogleg kryssingar av skiløype. Der utbygging krev tilpassing av eksisterande hovudløypenett, skal dette fylgjast opp med rekkefølgjekrav.

Gjennom utbyggingsområde skal løypenettet ha minimum 10 m breidde.

Det opnast for å anlegge lysløype i tilsvarande trasé som vist i kommunedelplan for Lifjell frå 2005.

Grønstruktur skal kartleggast før nye utbyggingstiltak planleggjast. Kartlegginga skal gjelde både reguleringsplanområdet og naturleg tilgrensande område for å gje oversikt over samanhengande grøne strukturar slik som myrdrag, samanhengande kantsonar, kollar, stiar og løyper. I planomtala til reguleringsplanen skal det omtalast korleis grønstrukturen er ivareteke.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for heis F skal kryssing med skiløype utformast slik at risiko for ulykker reduserast og med føresegnar som sikrar dette.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det vurderast om heile eller delar av utbyggingsområde berre skal ha sommarveg med felles parkering vinterstid, dersom dette er naudsynt for å ivareta hovudløypenettet.

### 2.7 Fritidsbustader område H1 – H12 (§ 11-9 nr 5 og 8)

Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.

Størrelse og form på bygg må tilpassast eksisterande terreng for å unngå store terrenginngrep. I bratt terreng (bratthet frå 1:5) bør løysing med underetasje nyttast, eventuelt at golvnivået trappes av etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Bygg skal plasserast lågast mogleg i terrenget/omarbeida terreng, og ein skal unngå store planerte fyllingar til hyttegrunn.

Det er tillate å byggje separat anneks og / eller uthus under føresetnad at desse blir plassert inntil, eller i samheng med fritidsbustaden.

Retningsgjevande størrelsar og høgder: Maksimalt BYA pr tomt er 150 m<sup>2</sup> (inkludert parkering). Maksimal BYA på hovudhytte 125 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng). Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng.

Det kan opnast for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innfor kvart utbyggingsområde.

Ved større endring av reguleringsplan for H6, trinn 2 skal løypenettet og plassering av heis M revurderast.

### 2.8 Private fritidsbustader tilrettelagt for utleige område H14 – H17 (§ 11-9 nr 5)

Innafor område H14 – H17 er det tillate å byggje private fritidsbustader som er tilrettelagt for mogleg utleige i sjølvhushald. Det er tillate med tettare utbygging i kjede / rekkje, eventuelt leilegheiter i inntil 2 etasjar. Innafor området er det tillate med felles- / eller næringsbygg som byggjer opp under formålet, slik som servicebygg, kafé og liknande.

Uteområda skal leggast til rette slik at dei vil fungere godt som felles uteareal.

Retningsgjevande utnyttning og høgder: Maksimal størrelse på kvar eining: 70 - 100 m<sup>2</sup> BRA, inkludert parkering. Det kan opnast for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innfor kvart utbyggingsområde. I tillegg til maks BRA for bygg og parkering, kan det tillatast inntil 15m<sup>2</sup> bod (BRA).

Maksimal tillate mønehøgde 8,5 m målt frå topp grunnmur / sokkel. Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3 m i flatt terreng, og 1,0 m i bratt terreng.

### 2.9 Parkering (§ 11-9 nr 5)

Minstekrav til parkering for fritidsbustader og leilegheiter med parkering på eiga tomt er 2 parkeringsplassar til kvar eining. For fritidsbustader og leilegheiter med felles parkering er minstekravet 1,5 parkeringsplassar til kvar eining.

## 2.10 Sentrumsformål (§ 11-9 nr 5 og 6)

Innafor område for sentrumsformål S1 og S2 er det tillate å byggje og gjere tiltak som styrker Lifjell som destinasjon slik som bygg- og anlegg for service, fritidsbustader for utleige, hotell, servering, trafikkareal, parkering og aktivitetsområde. Området skal planleggjast slik at ålmenta sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje snevrast inn eller blokkerast av nye bygg.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor området.

Reguleringsplan skal sikre mogelegheit for å stå på ski frå Jønnebuflåtin, over tjernet og gjennom undergangen ned til Solskinnsdalen.

## 2.11 Kombinert formål (§ 11-9 nr 5)

Innafor område for kombinerte formål på Fjellstul er det tillate å byggje servicebygg, kafé og liknande som er knytt direkte til sjølve heisanlegget.

## 2.12 Næringsbygningar (§ 11-9 nr 5 og 6)

Innafor område for næringsbygningar er det tillate å byggje servicebygg og andre næringsbygningar knytt til heisane og destinasjonen.

## 2.13 Alpinanlegg (§ 11-9 nr 6 og 11-10 nr 2)

Det tillatast ikkje lyssetting av traséane eller snøkanon i Fjellstulområdet, og det er ikkje aksept for anna enn ei moderat planering i samband med traséane. Det skal veljast master som gjer minst mogleg landskapsverknad. All byggjeverksemd må utførast utan at det blir etablert permanente vegar, heller ikkje anleggsvegar.

## 3 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-9 NR 6)

I områda vist som landbruks-, natur og friluftformål er oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader ikkje tillate.

## 4 OMSYNSSONER

### 4.1 Fareområde for skred (§ 11-8 a)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område som ligg innafor fareområde for skred, skal det gjerast ein nærare skredfarevurdering av fagperson. Det er ikkje tillate å byggje på areal som ligg innafor fareområde for skred før ein fagperson har gjort nærare skredfarevurdering av området. Dersom det må gjennomførast tiltak for å oppnå tryggleik for skred, skal dette gjennomførast før byggjestart.

### 4.2 Omsynssone friluftsliv (§ 11-8 c)

I LNF-område der friluftsliv er dominerande skal omsynet til leik og rekreasjon vere førande for bruk og drift av areala.

### 4.3 Omsynssone kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ved behandling av byggjesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket, skal regional kulturminneforvaltning gis høve til å uttale seg før vedtak.

### 4.4 Omsynssone naturmiljø (§ 11-8 nr c)

I LNF-område der naturmiljø er dominerande (INON-område) er det ikkje tillate å gjere tyngre tekniske inngrep. Unntak er etablering av alpinheiser og traséar vist på plankartet. Etableringa skal skje på ein mest skånsam måte for landskap og terreng.

### 4.5 Omsynssone bandlegging av kulturmiljø (§ 11-8 d)

Området er freda etter kulturminneloven, og det er ikkje tillate å gjere tiltak innafor området.

### 4.6 Gjeldande planar som fortsatt skal gjelde (§ 11-8 nr f)

Nedanfor er gjeldande reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde lista opp. Unntak: Rekkefølgjekrav til bygging av heis D i gjeldande reguleringsplanar gjeld ikkje.

Plannummer	Område	Stadfesta
Sone 4 plan 15	Reguleringsplan for Jønnebu	19.06.2000
Sone 4 plan 23	Reguleringsplan for Østerli sameie	25.06.2001
Sone 4 plan 26	Reguleringsplan for Jønnebu – del av Kalveliane	17.12.2001
Sone 4 plan 27	Reguleringsplan for H6 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 28	Reguleringsplan for Bråtenfeltet D1	05.03.2007
Sone 4 plan 30	Reguleringsplan for S1 og H7 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 36	Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter	18.12.2006
Sone 4 plan 38	Reguleringsplan for offentleg veg og parkering på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 48	Detaljplan for sammenbindingsheis D på Lifjell	19.12.2011
Sone 4 plan 32	Reguleringsplan for ny vegtrase til Østerlikollen	26.06.2006



## Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen i Bø kommune, Telemark. Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, omregulering, PlanID 04\_58\_2017» Bø kommune, Målestokk 1:1.000, datert 14. februar 2018. Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og byggje og anleggsverksemd innanplanområdet.

### 1 Generelle føresegner

- Byggjesøknad skal innehalde detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket, inkludert plan for utandørs tiltak. Planeringshøgder skal framgå av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomte det søkjast tiltak på skal synast i plan og perspektiv eller snitt. Vedlegg til byggjesøknaden skal innehalde digitale data av plasserte tiltak i samsvar med sosi-standard.
- Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet. Desse skal følgje ein teknisk plan. Grøfter skal om mogleg følgje vegtraséane, subsidiært eigedomsgrenser i utbyggingsteigar. Koplingspunkter skal vere tilgjengelige frå veganlegg og liggje utanfor føremålet Bff.
- Det skal utarbeidast teknisk plan for heile planområdet under eitt. Planen skal innehalde underjordiske anlegg, overvasshandtering og planeringshøgder for infrastruktur. Eksisterande VA-og straumgrøfter skal målast inn og synast i teknisk plan. Nye VA- og straumgrøfter skal lokalisert og utformast med høve til å erstatte eksisterande anlegg der dette kan verte naudsynt.
- Det skal ikkje etablerast flaggstong, eller hekk i planområdet. Det skal ikkje etablerast gjerde mellom tomter eller langs med hovudveg Skv1 som går gjennom planområde, men det kan etablerast skigard mot andre vegar (Skv, Sav), løyper (Ast) og snarvegar (Auo).
- Jordskjeringar og fyllingar skal dekkjast til med jord, og elles gjevast ei tiltalende utforming. I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 1,5 m.
- Ved godkjenning av søknad om løyve til tiltak skal det setjast frist for revegetering av terrenginngrep. Dette gjeld også eventuell mellombels massedeponi.

### 2 Rekkefølgjeføresegner

- Føre rammeløyve for tiltak innanfor Bff kan gjevast, skal teknisk plan for heile planområdet vere ferdigstilt og godkjent.
- Føre mellombels bruksløyve for busetnad innan Bff kan gjevast, skal veg, vatn og avlaup vere etablert og godkjent i den gjeldande brukseininga.
- Føre mellombels bruksløyve for busetnad innan Bff kan gjevast, skal parkeringsplassar vere etablert i samhøve med søknad om tiltak.
- Frådelling av tomt/eller søknad om byggeløyve innanfor området Bff1 kan ikkje skje før gjeldande seksjonering på gnr/bnr 9/488 er oppløyst.

- Før tomtedelingsplan for området Bff7 vert godkjent er det krav om ei visualisering av området som viser eventuelle konsekvensar ved større terrenginngrep.
- Før det vert sett i gang tiltak innanfor planområdet som berører eksisterande løypestrase må denne leggast om av utbyggjar.

## 3 Bygningar og anlegg

### 3.1 Generelle føresegner for alle teigar innanfor busetnad og anlegg

- Bygningshøgder skal bereknast frå topp grunnmur/sokkel. Grunnmur skal ikkje vere synleg meir enn 30 cm over planert terreng, med mindre sokkeletasje er tillete.
- For utrekning av BYA og BRA skal ein bruke NS 3940 av datoen til planvedtaket.
- Ikkje utbygde delar av byggeområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast som urørte naturareal. Grense for inngrep skal synast i søknad om tiltak.
- Langs med vegar skal tomtearealet i ei breidde på 4 m frå vegkant brukast til snøopplag om vinteren. Anlegg og konstruksjonar skal vere dimensjonert for ekstrem snølast.
- Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per seksjon på tomtene. Ved felles parkeringsplassar for fleire seksjonar reduserast kravet til biloppstillingsplassar til 1,5 plassar per seksjon. Biloppstillingsplassar skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad.
- Alle bygningar skal vere av tre med ståande kledning, laft eller stavlaft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkjast med torv, tre eller naturstein. Hovudtakform skal være saltak, med takvinkel 24 – 34°.
- Sokkelflater og forstøtningsmurer skal utførast på ein måte som bind dei saman til ein heilskap.
- Det er høve til å gjere einingane tilgjengelege for utleige.
- Tiltak skal dokumentere tilkopling i høve til teknisk plan.
- Tomtedeling skal følgje regulerte tomtegrenser og føremålsgrenser i teigane med regulerte tomtegrenser. I teigar utan regulerte tomtegrenser kan frådelling skje med bakgrunn i illustrasjonsplanen til planen med ikkje bindande tomtegrenser. I desse teigar kan det alternativt leggast fram ny tomtedelingsplan til søknad om rammeløyve. Denne skal syne ny tomteinndeling for teigen.
- Bygg innreia til opphald skal plasserast innanfor byggegrenser på tomtene. Garasje og bod kan plasserast nærmare enn 4 meter frå eigedomsgrænse, men gjeld ikkje for grense mot veg.

### 3.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande, Bff1 - Bff9

- Maksimal utnytting per tomt skal ikkje overstige %BYA = 30%. Dette inkluderer alle bygg på tomta inkludert parkering.
- Tomtene i teigane Bff1 - Bff5 har regulerte, bindande tomtegrenser. Tomtene i teigane Bff7-Bff9 har illustrerande tomtegrenser som kan fråvikast gjennom ny tomtedelingsplan.
- For teigane Bff1,4,5,7,8,9 gjeld følgjande:  
Hovudbygg skal planerast i samsvar med planeringshøgda («P-høgde») jfr. tabell h) nedanfor. Toleransen på høgda er +/-0,1m. Mønehøgder for hovudbygg («M-høgde») skal ikkje overstige verdiane i tabellen nedanfor. Mønehøgde for sekundærbygg skal ikkje overstige 4,5m.

- d) BRA skal ikkje overstige 115 m<sup>2</sup> per seksjon på dei tomtene, som framgår av tabell h) nedanfor («sek 115»). Tomter som ikkje har BRA-grense per. seksjon, skal dokumentere stor overnattingskapasitet.
- e) For teigane Bff2 og Bff3 gjeld følgjande: Maksimal BYA pr. tomt er 150 m<sup>2</sup> (inkludert parkering). Det er høve til å sette opp 2 frittstående bygg på kvar tomt, dvs. eit hovudbygg og eit annekst/uthus/bod/garasje. Maksimal BYA på hovudbygg skal ikkje overstige BYA 120m<sup>2</sup>. Bygg utanom hovudbygget skal ikkje overstige BYA 20m<sup>2</sup>. Plassering av alle bygg (hytte/anneks/uthus/bod/garasje) skal godkjennast av kommunen.
- f) Det er høve til å byggje sokkeletasje på tomtene som synt i tabellane nedanfor. Sokkeletasjen skal vere omslutta av terreng langs med minst 60 % av vegg lengda, der sokkelen ikkje synast over planert terreng med meir enn tillete grunnmurshøgde.
- g) Køyretilkomst til tomta skal liggje i samsvar med pil for «regulert avkøyring», med ein toleranse på +/- 5 m. Dersom det ikkje er regulert tilkomst, skal denne synast i situasjonsplanen ved byggjesøknad.
- h) **Tabell med planeringshøgde og maksimal mønehøgde for teigane Bff1, 4, 5, 7, 8 og 9:**

Tomt/ teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde	sek 115	Sokkel	Tomt/ Teig Nr	P-høgde m.o.h.	M- høgde	sek 115	Sokkel
1Bff5	790,5	7,5	x		32Bff4b	797,5	6,5	x	
2Bff5	789,5	7,5	x		33Bff4b	798	6,5	x	
3Bff5	789	7,5	x		34Bff4b	797,5	6,5	x	
4Bff5	789	7,5	x		35Bff4b	795	8,5	x	x
5Bff5	790	7,5	x		36Bff4b	793	8,5	x	x
6Bff5	791	7,5	x		37Bff4b	792	9,0	x	x
7Bff5	790,5	7,5	x		38Bff4a	791,5	9,0	x	x
21Bff1	801	5,5			39Bff4a	791,5	9,0	x	x
22Bff1	800	5,5			40Bff4a	791,5	8,5	x	x
23Bff1	799	7,5			41Bff4a	792	8,5	x	x
24Bff1	798	7,5							
25Bff1	796	7,5			Bff 7	802,5	5,5		
26Bff4a	794	7,5	x	x	Bff 8	798-799,5	6,5		
27Bff4a	796	6,5	x		Bff 9	793-796	8,5	x	x

28Bff4a	796,5	6,5	x					
29Bff4a	797	6,5	x					
31Bff4b	797,5	6,5	x					

i) **Utnyttingstabell for teigane Bff2 og 3, oppført mønehøgde i m.o.h.**

Tomt/ teig Nr	Møne- høgde m.o.h.	BYA M <sup>2</sup>	Sokkel	Tomt Nr	Møne- høgde m.o.h.	BYA M <sup>2</sup>	Sokkel
42Bff2	804,5	150		52Bff2	807	150	
43Bff2	804,5	150		53Bff2	807,5	150	
44Bff2	805,5	150		54Bff2	807	150	
45Bff2	808	150		55Bff2	804,5	150	
46Bff2	808,5	150		56Bff3	807,5	150	
47Bff2	808,5	150		57Bff3	807,5	150	
48Bff3	807,5	150		58Bff3	807	150	
49Bff2	806	150		59Bff3	807	150	x
50Bff2	806	150	X	60Bff3	806,5	150	x
51Bff2	806	7,5	150	X	61Bff3	807	150

3.3 Bff 10

- Maksimal utnytting skal ikkje overstige BYA=800 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer alle bygg og parkeringsplassar.
- Mønehøgda skal ikkje overstige 8,5 m.
- Det er høve til å dele frå tomter i samhøve med ein tomtedelingsplan.

3.4 Bff 11

- Maksimal utnytting skal ikkje overstige BYA=800 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer alle bygg og parkeringsplassar.
- Mønehøgda skal ikkje overstige 8,5 m.
- Det er høve til å dele frå tomter i samhøve med ein tomtedelingsplan.

3.5 Skiløype, Ast

- Det er høve til å endre terrenget slik at det kan spleisast inn mot tilstøytande byggjeområde.

- b) Skiløype kan etablerast med inntil 6 m trakkebreidde.
- c) Terrenget formast med ei flate på maksimalt 3 m breidde, som kan brukast til tursti i barmarkssesongen. Stien skal ikkje grustast i meir enn 2 m breidde.

### 3.6 Energianlegg, Ben

- a) Det kan etablerast trafokiosk i føremålet.

### 3.7 Vassforsyningsanlegg, Bva

- a) Det skal etablerast høgdebasseng, som delvis kan senkast ned i terrenget.
- b) BYA=max. 300 m<sup>2</sup>
- c) Maksimal mønehøgde: 810,5 m.o.h.
- d) Bygget skal tilpassast omkringliggende bygg i utsjånad, men pga. byggets funksjon vil takform kunne avvike frå dette.
- e) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar

### 3.8 Anna uteopphaldsareal, Auo

- a) Føremålet skal brukast til snarveggar internt i området og mellom planområdet og rekreasjonsområde inntil.
- b) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for ei jamn linjeføring i stien.
- c) Areal, som ikkje brukast til ferdslø, kan opparbeidast til felles møteplass for ålmenta.

## 4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Køyreveg, Skv

- a) Vegar skal i hovudregelen ikkje ha større stigning enn 1:10. På enkelte strekningar kan det tillatast brattare stigning.
- b) Føremålet har annan eigarform, privat.

### 4.2 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

- a) Føremålet skal brukast til snøopplag om vinteren.
- b) Føremålet skal ha eit grønt preg og skal utformast som grøntanlegg tilhøyrande tilstøytande utbyggingsteigar.
- c) Avkøyeringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
- d) Føremålet har annan eigarform, privat.

### 4.3 Parkeringsplassar på grunnen, Sp

- a) Føremålet skal nyttast til biloppstillingsplassar for fritidseiningar utanfor planområdet, i samsvar med privatrettslege avtalar.

## 5 Omsynsoner

### 5.1 Sikringssone, frisikt H140\_

- a) Det skal ikkje vere sikthindringar på meir enn 0,5 m over tilstøytande vegbane innanfor frisiktssone.

Valle den 14. februar 2018

Plankontoret Hallvard Homme AS

**Revisjon A** – endra jfr. PTN-sak 17/18, 05.03.18

**Revisjon B** – endra jfr. K-sak 59/18, 11.06.18

Varsel om oppstart av planarbeid: 31. august 2017

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker: PTN-sak 17/18, 05.03.18

Utlagt til offentleg ettersyn i tidsrommet: 15.03.18 – 03.05.18

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker: PTN-sak 43/18, 29.05.19

Eigengodkjent i kommunestyret den: K-sak 59/18, 11.06.18



Rekivrent iht. følgebrev/  
rekivrent ikke oppgitt:  
962 276 172  
org.nr./fødselsnr.

## UTBYGGINGSAVTALE

### REGULERINGSPLAN FOR LIFJELLOPPEN, SONE 4 PLAN 52

#### 1 PARTAR

Følgjande avtale er inngått mellom:

Namn: Bø kommune ved ordførar, org. nr 962 276 172

heretter kalla BK

og

Namn: Lifjell Utvikling, org. nr. 983082149

heretter kalla LU



Doknr: 728807 Tinglyst: 12.08.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

#### 2 FØREMÅL

LU har utarbeida ein reguleringsplan for Lifjelltoppen, sone 4 plan 52.  
Utbyggingsavtala regulerer finansiering og gjennomføring av teknisk infrastruktur i planen.

#### 3 VARIGHEIT

Avtala gjeld inntil ny avtale ligg føre eller så lenge reguleringsplanen er gyldig.

#### 4 GEOGRAFISK VERKEOMRÅDE FOR AVTALA

Reguleringsplan for Lifjelltoppen, sone 4 plan 52 omfattar del av g/bnr 9/106 og g/bnr 9/488 m/seksjonar.  
Forslag til plankart, føresegner og planbeskrivelse er vedlagt denne avtala som vedlegg nr 1, 2 og 3.

4.1 Avtala omfattar den del av reguleringsplanen som LU representerer.

Dette gjeld:

- Gnr. 9 bnr. 106
- Gnr. 9 bnr. 488 seksjonsnr. 1 - 12, 17- 18, 25-26.

4.2

Utbyggingsavtale for Lifjelltoppen, sone 4 plan 52 erstattar utbyggingsavtale mellom BK og LU, gnr. 9 bnr. 106, tinglyst 11.05.2010 doknr. 341467, for dei delane som ligg innom reguleringsplan for Lifjelltoppen.

#### 5 TIDLEGARE INNGÅTTE AVTALER MELLOM LU OG BK

- 5.1 Utbyggingsavtale mellom LU og BK , underteikna 05.06.2007, tinglyst 11.05.2010.  
Tinglyst avtale er vedlagt denne avtala som vedlegg nr 4.
- 5.2 Avtale mellom LU og BK datert 25.10.2007:  
Avtale gjeld framføring av vatn- og spillvassleidning frå Jønnebu parkering til vasskum V3 i felt S1 på Lifjell. Avtala ligg som vedlegg nr 5.
- 5.3 Avtale mellom BK og eigar av eigedomane 9/106, 9/429 og 18/118 datert 04.04.2013:  
Avtale gjeld hovudleidningsnett for vatn- og avløpsanlegg (VL110/VL160 og SP160) S1 på Lifjell. Avtala ligg som vedlegg nr. 6

#### 6 SAKLEG VERKEOMRÅDE FOR AVTALA

V/a-nett

- Kommunalt v/a-nett innanfor planområdet
- Tomt til nytt høgdebasseng, område Bva på plankartet

Vegar

- Vegrett innom planområdet

#### 7 UTBYGGAR SINE PLIKTAR

##### 7.1 Anleggsbidrag til v/a-anlegg

LU skal yte anleggsbidrag til utbygging av kommunalt v/a-nett som samla utgjer kr 90.000.- pr. hytte og kr. 60.000.- pr leilighet jfr. kommunestyrevedtak 068/14, datert 27.10.2014.  
Anleggsbidraget ytast i form av kontantbidrag.

##### 7.1.1 Indeksregulering

Kontantbidraget justerast med kommunal deflator pr. oktober kvar år.

##### 7.1.2 Oppgjer

Anleggsbidraget skal betalast inn til kommunen før det blir gjeve byggeløyve. Ved sal av tomter før byggeløyve vert gjeve, har LU ansvar for at krav til anleggsbidrag vert tatt inn i kjøpekontrakten og at kontantbidrag, tilsvarande dato for byggeløyve vert betalt til BK før byggeløyve vert gitt.

##### 7.2 Grunnerverv og rettar

- LU skal koste, gjennomføre og drifte alt leidningsnett fram til kommunal hovudleidning. LU har også ansvar for å erverve eventuelle rettigheter på tredje manns grunn samt å oppnå alle nødvendige offentlege løyve.
- LU avstår grunn vederlagsfritt til utbygging av nytt høgdebasseng (område Bva) innanfor gnr. 9 bnr. 106. Frådeling skjer når kommunen ønskjer å starte bygging. Dette er i tråd med følgjande avsnitt under pkt. 6 – Vassforsyning og avlaup i tinglyst utbyggingsavtale 11.05.2010: *Grunneiere forplikter seg til å stille nødvendig grunn til rådighet for VA-utbyggingen.*
- Tidlegare inngåtte avtaler under pkt. 5 sikrar kommunen rett til drift og vedlikehald av tilførselsleidningar innom utbyggingsområdet.

### 7.3 Generelt

Utbygger skal syte for at hytteeigarar er kjent med kven som er ansvarleg for framtidig bruk og vedlikehald av private veg-, vatn- og avløpsanlegg.

## 8 BØ KOMMUNE SITT ANSVAR

### 8.1 V/A-anlegg

- BK forpliktar seg til å fullføre v/a- utbygging med naudsynt høgdebasseng.
- BK dekker kostnader til frådelling og tinglysing av areal til framtidige høgdebasseng.
- BK krev avgift for tilknytning etter gjeldande vedtekter.

### 8.2 Forpliktingar i høve til pkt. 5 i utbyggingsavtale med LU, tinglyst 11.05.2010.

- BK forpliktar seg gjennom framtidige utbyggingsavtaler med andre utbyggerar at gjennomføring av kostnadsfordeling ifm. bidrag til finansiering av veg og kulvert ved Jønnbu jfr. tabell under pkt. 5 i gjeldande utbyggingsavtale med LU tinglyst 11.05.2010 vert sikra.

## 9 OVERTAKING OG DRIFTSFASE

Hovudleidningsnett for vatn- og avløp jfr. pkt 5.3 i denne avtala er overtatt av BK. BK har ansvar for at avtala vert tinglyst.

## 10 REFORHANDLINGAR

Denne avtala kan reforhandlast etter at reguleringsplanen er endeleg vedtatt dersom vedtaket fører til endringar som får konsekvensar for innhaldet i denne avtala og ein av partane ynskjer reforhandling.

## 11 MISLIGHALD

Brot på vilkåra i denne avtala medfører at Bø kommune kan nekte byggeløyve innafør planområdet.

## 12 TINGLYSING

Denne avtala skal tinglysast på eigedomane som nemnt under pkt. 4.1 som sikkerheit for at forpliktelsane gjennom denne avtala blir oppfylt og ivaretatt. BK syter for tinglysing og LU betaler tinglysingsgebyret.

## 13 TRANSPORT AV AVTALA

Ved evt. heilt eller delvis sal av eigedomen eller utbyggingsrettane, pliktar utbygger å syte for at alle pliktar i denne avtala vert overført. Dette gjeld og rettsetterfylgjer si plikt til same ved evt. vidaresal.

## 14 TVISTAR

Evt. tvist mellom partane om forståing av denne avtala vert primært avgjort gjennom forhandlingar mellom partane. Dersom dette ikkje fører fram, vert tvisten avgjort i vanlege rettsinstansar.

## 15 IKRAFTTREDING

Avtala trer i kraft når detaljreguleringsplan for Lifjelltoppen, sone 4 plan 52 er endeleg vedtatt av kommunestyret, og avtala er signert av begge partar.

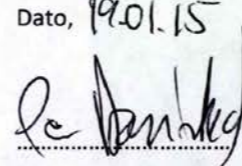
## 16 VEDLEGG

I tillegg til hovuddokumentet, består avtala av fylgjande trykte vedlegg:

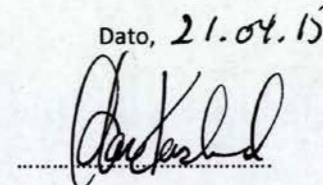
1. Forslag til reguleringsplankart for Lifjelltoppen
2. Forslag til reguleringsføresegner for Lifjelltoppen
3. Forslag til planbeskrivelse for Lifjelltoppen
4. Utbyggingsavtale med LU gnr. 9 bnr. 106, tinglyst 11.05.2010
5. Tidlegare inngåtte avtaler jfr. pkt. 5.1 – 5. 3

## 17 UNDERSKRIFTER FRÅ PARTANE

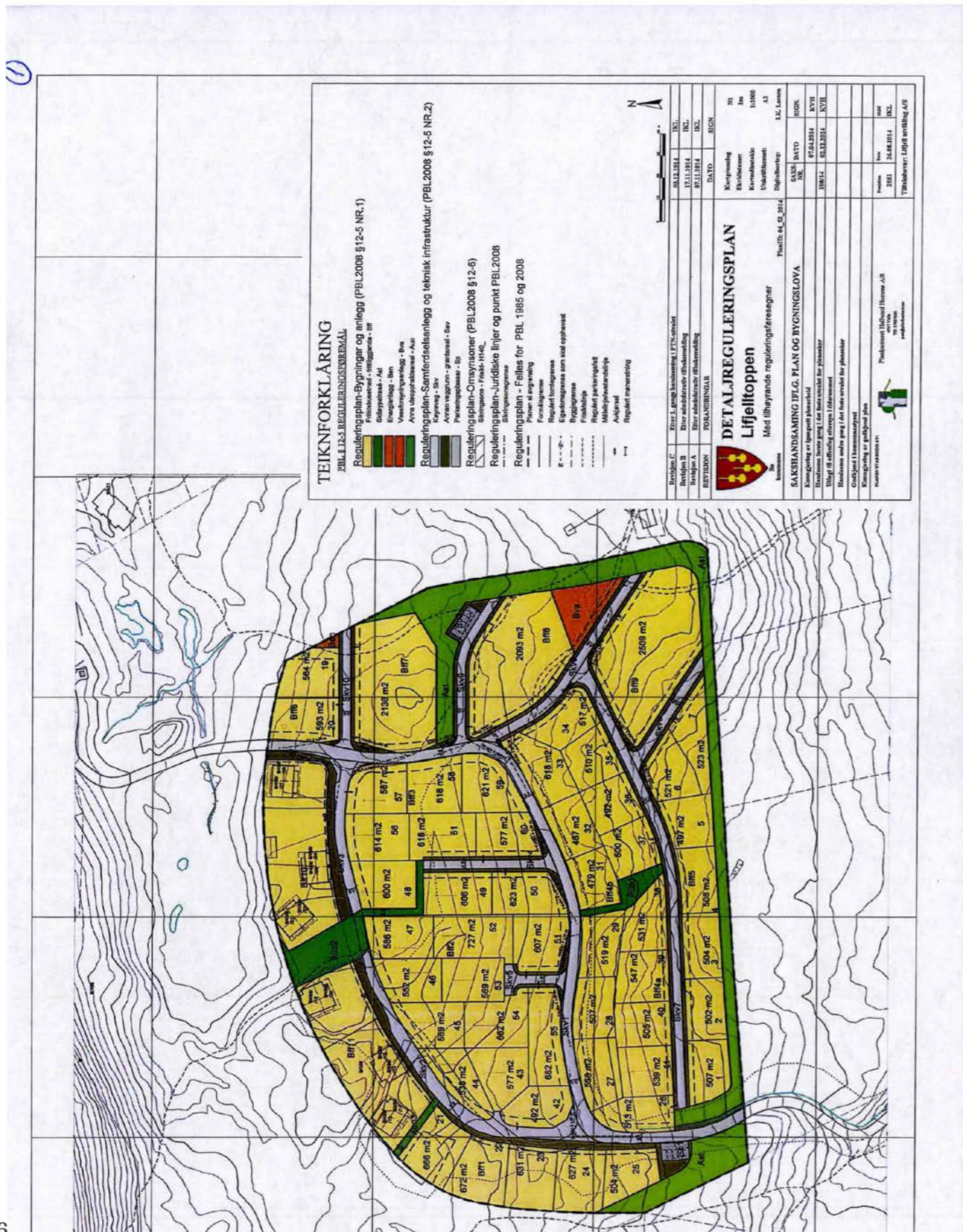
- Styreleiar har signaturrett for LU. Ordførar har signaturrett for Bø kommune.
- Fylgjande er kontaktpersonar for gjennomføring av avtala:
  - Utbygger: Per Hanstad
  - Bø kommune: Teknisk eining

Dato, 19.01.15  


For Lifjell Utvikling AS  
Per Hanstad

Dato, 21.04.15  


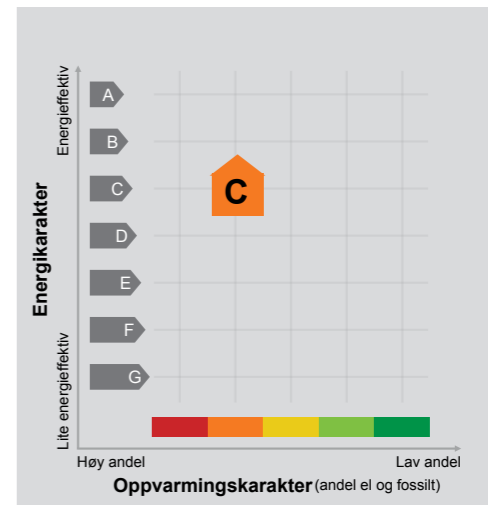
For Bø kommune  
Ordførar



# ENERGIATTEST



Adresse	Jønnbuflåten 90
Postnummer	3804
Sted	BØ I TELEMAR
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	533
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300964813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91429
Dato	13.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	123
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### 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: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: 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 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 11: 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 12: 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 utendørs

##### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 17: 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.

# Nabolagsprofil

Jønnbuflåtin 90

## Høyde over havet

807 m



## Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	16 min	14.8 km
Bø Camping Linje 116, 121	9 min	9.9 km
Tjønntveit Linje 116, 121	10 min	10.6 km

## Avstand til byer

Notodden	33 min
Skien	1 t 4 min
Porsgrunn	1 t 8 min
Oslo	2 t 6 min
Stavanger	194.8 km
Bergen	228.9 km

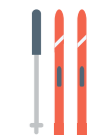
## Ladepunkt for el-bil

Recharge Sønstebøtunet	15 min
Gullbringvegen 20	15 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 76 m
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

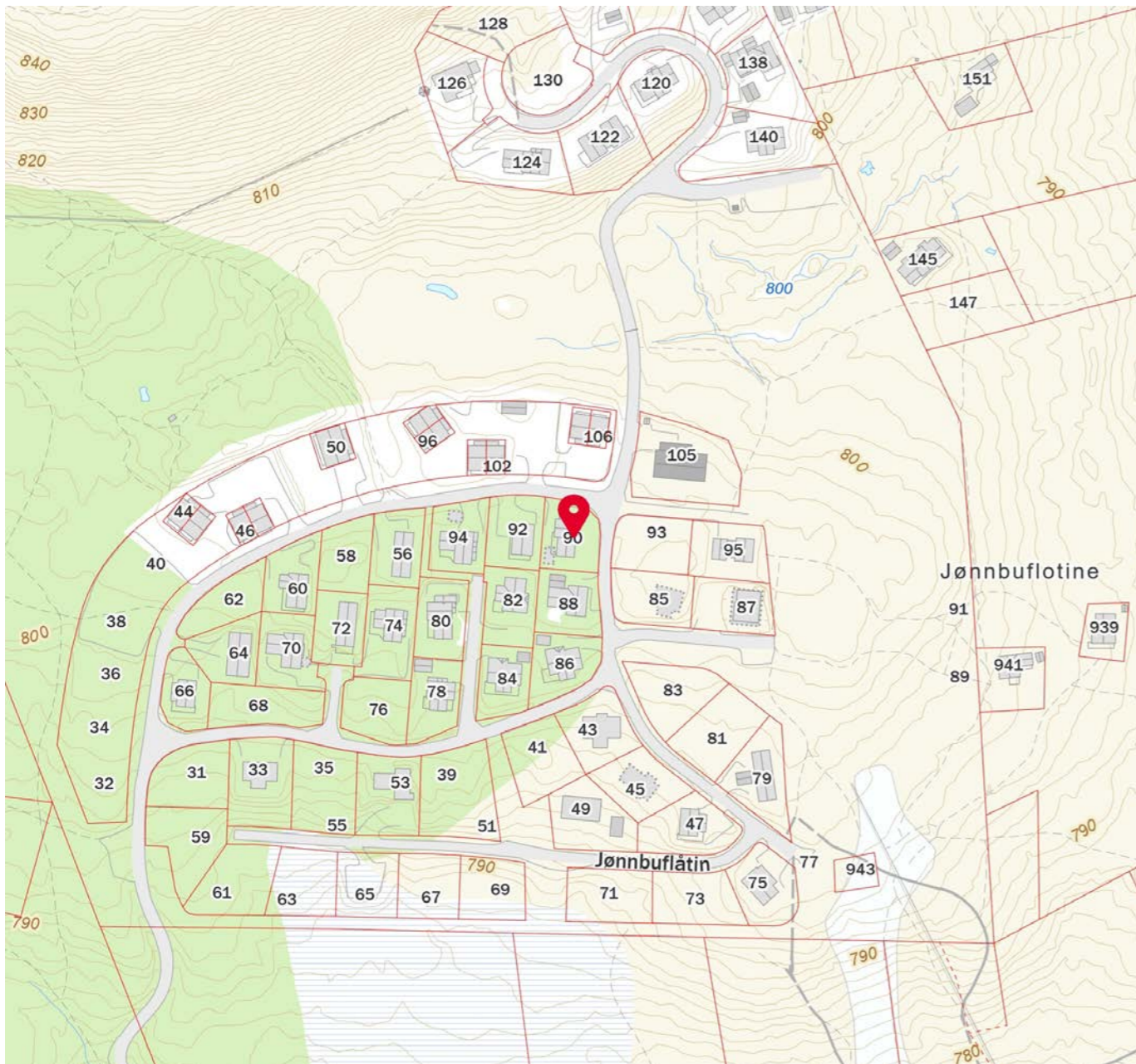
Høyt & Lavt Bø i Telemark	9 min
Bø Sommarland	10 min
Gullbringbadet	16 min
Borja Hest- og Ridesenter	17 min

## Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	11 min	10.7 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	11 min	11.3 km
Sporty24 Bø	16 min	
Gullbring Trening	16 min	

## Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	14 min	14.4 km
Kiwi Bø PostNord	14 min	14.4 km



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Jønnbuflåtin 90  
3804 BØ I TELEMARK

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Anne Åsne Seljordslia

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 04 870  
**E-post:** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre