



aktiv.

Almedalsvegen 166, 3804 BØ | TELEMARK

**Sjarmerende hytte i naturskjønne
omgivelser | Innlagt strøm | Ca. 2
måls tomt!**



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 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 850,-
Total ink omk.: Kr 1 333 850,-
Selger: Kajetan Maciej Dworski

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Tomtstr.: 1990.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 253
Oppdragsnr.: 1308250045

Velkommen til Almedalsvegen 166!

Koselig og enkel hytte som er godt vedlikeholdt. Ligger i naturskjønne omgivelser med enkel standard. Hytta har innlagt strøm. Det er boret etter vann, og kan hentes i pumpe-hus ca. 30 meter fra hytta. (Deles med nabo).

Hytta inneholder vindfang, rom for vask, stue/kjøkken åpenløsning, mellomgang og 2 stk soverom. En utvendig kald bod med hyttedo.

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser i et koselig hyttefelt. Lifjell skisenter ligger rett i nærheten av hytta og gir gode muligheter for ski om vinteren. Helt fantastisk natur for deg som liker gåturer i fjell eller plukke bær. Eller bare en avslappende helg på verandaen i fred og ro. Det er også en kort kjøretur til Bø Sommarland eller klatreparken Høyt&Lavt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Energiattest	60
Nabolagsprofil	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² 1. etg: Vindfang, rom for vask, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, 2 stk soverom

BRA-e: 5 m² 1. etg: Utvendig kald bod med hyttedo.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

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. Det er ikke fremlagt tegninger på fritidsboligen. Utvendig kald bod er satt som BRA-e og P-rom da rommet har installert hyttedo som brukes daglig i forbindelse med bruk av fritidsboligen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1990.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende i Almedalsvegen i Midt-Telemark kommune. Ligger i område for etablert frittliggende fritidsboliger. Tomten er en naturtomt, omgitt av naturlig

vegetasjon. Synlig fjell på tomten. flatt og kupert tomtelandsområde. Tomten har ingen veiforbindelse siste 120 m. Sti fra oppstillingsplass ved vei.

Beliggenhet

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser i et koselig hyttefelt. Lifjell skisenter ligger rett i nærheten av hytta og gir gode muligheter for ski om vinteren. Helt fantastisk natur for deg som liker gåturer i fjell eller plukke bær. Eller bare en avslappende helg på verandaen i fred og ro. Det er også en kort kjøretur til Bø Sommarland eller klatreparken Høyt&Løvt.

Bø har alle fasiliteter du trenger og ønsker du deg ned i sentrum for litt shopping, er dette kun en 15 minutters kjøretur unna!

Adkomst

Det er ca. 12 km fra Bø. Kjør fra Bø fordi Sommarland retning Notodden. Ta av til venstre etter Telemarkshallen mot Årmodalen. Etter 8 km kommer du til en bro, der tar du av til venstre. Må betale i bommen. Følg veien innover til du får en bro på venstre side, sving venstre over denne og hold til venstre og kjør nesten helt opp til skitrekket, rett før sving til venstre. Ca. 100 m, også parker på høyre side. Deretter følger du sti ca. 150 meter til hytta.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Fundamentert med pilarer av betongblokker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel med not og fjær. Kraftig bunnstokk. Vannbrett på vegg i skille mellom stående og liggende trepanel. Kraftige hjørnekasser. Utsmykning rundt vinduer, dører og terrasse i Buen-stil. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og utvendig bod. Gesimser av synlig tretaktrø på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Det er luftespalte for takkonstruksjonen i raft. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktrø av trebord, dekket med shingel. Røstet himling. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel som

overbygg over hoveddør og boddør.

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:

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen råteskader, men noe sprekkdannelser på ytterkledning og normale tørkesprekker. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står ned mot terrassebord. Begrenset lufttilgang ved raft. Risiko/konsekvens: Ytterkledningen er blant annet utsatt for kapilæroppslag som kan forringe ytterkledningens levetid der den står ned mot terrassebord. Ytterkledning må jevnlig vedlikeholdes for å ikke forringe sin levetid ytterligere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og dører fra byggeår 1986. Noe etterslep på vedlikehold. Værbitte utvendig. Kondensmerker mellom vindusrammer. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør og boddør. Ytterdører går trangt og må justeres. Risiko/konsekvens: Vedlikehold utvendig og innvendig er påkrevet for å ikke forringe videre levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Noe svak statikk, blant annet på dragere ved terrasse og drager ved overbygget inngangsparti som i tillegg er vridd. Begrenset lufttilgang ved raft for takkonstruksjonen som kan skape kondens. Det er isdannelser og rim ved luftespalter på raft. Ingen snøfangere på yttertak. Risiko/konsekvens: Takkonstruksjon er beregnet på lett takteking, ved store snømengder må yttertaket måkes, det er svak statikk på drager ved bod og søyler ved overbygget terrasse som kan gi etter for store snømengder. Ved renovering av yttertak, må det etableres tilstrekkelig luftespalte for å unngå kondensering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Ingen loft på røstet tak for inspeksjon av taktro. Taktro er inspisert der det er mulig i gesimser. Noe værbitte vindskibord. Ingen takrenne på langside eller ved uttrukket tak over bod og inngangsparti. Taktro er utsatt for fukt i enden, og det er påbegynnende råte på ytterste taktrobord. Pappstift til innfesting av shingel går mellom taktro. Pappstift rimer, synlig i gesimser. Takshingel fra 2020, utført av tidligere eier på egeninnsats, lagt på eksisterende papp fra byggeår 1986 med noen løse lapper på takshingel. Lufterør til hyttedør er ikke sikret for snøras. Risiko/konsekvens: Takshingel utført med egeninnsats og må ettersees etter vinteren der det er løse shingellapper.

Manglende takrenner utsetter taktro for unødig fuktbelastning som medfører råte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte terrassebord med sprekkdannelser. Det mangler rekkverk på deler av terrasse som har en høyde til bakkenivå på mellom 50 cm og 80 cm . Lav høyde ved vindskibord der taket er overbygget ved hoveddør. Noe svak statikk på utskjæret rekkverksstolper som også er fuktutsatt der de står mot terrassegulv. Vedlikeholdspunkt. Terrassebord ligger nærme ytterkledning, slik at denne er fuktutsatt og utsatt for kapilæroppsug. Rekkverk må monteres på deler av terrasse. Risiko/konsekvens: Rekkverk må monteres for å unngå fallskade. Vedlikeholdspunkt der terrassebord ligger mot ytterkledning og der søyler er utsatt for fuktoppsug og råte i bunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Piper og ildsteder

- Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Pipebeslag flasser. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Risiko/konsekvens: Pusset lettklinkerpipe kan suge vann og må behandles/impregneres for å unngå frostspreng, aller helst montere heldekkende pipekledning slik at overgang taktro/pipe får sikker tetting mot lekkasje (takteking i 2020 er utført med egeninnsats). Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Etasjeskillere

-Stubbeloft av asfaltplater buler og er ikke festet til bord på bjelkelag. Må etterses, fare for at mus kommer inn. Risiko/konsekvens: Utett stubbeloft medfører at mus kommer inn, det er observert muselort inne i fritidsboligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Kjøkkenkrok

- Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Enkel standard som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer. Risiko/konsekvens: Ingen innlagt vann, men hyttevann som er frostutsatt vinterstid, vanttanker må tømmes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ventilasjon

- Ingen avtrekk i rom for vask. Risiko/konsekvens: Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger for å opprettholde tilfredsstillende luftsirkulasjon og unngå kondensproblemer. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Renner, nedløp og beslag

- Kun takrenner på deler av yttertaket. Takrenner og beslag er ikke montert ved takteking i 2020. Resterende uten takrenner har fuktutsatt takfot, og det er påbegynnende råtedannelser på ytterste taktro. Takrenner må monteres ved renovering av yttertak. Pipebeslag flasser. Risiko/konsekvens: Manglende takrenner utsetter taktro for unødig fuktbelastning som medfører råte. Takrenner og beslag må monteres ved renovering av yttertaket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 1 250 000

Lånetakst

Kr 1 000 000

Innhold

Fritidsboligen inneholder: Vindfang, rom for vask, stue/kjøkken åpenløsning, mellomgang og 2 stk soverom. En utvendig kald bod med hyttedo.

Standard

Koselig og enkel hytte som er godt vedlikeholdt. Hytta ligger i naturskjønne omgivelser med enkel standard og innlagt strøm. Det er boret etter vann, og kan hentes i pumpe-hus ca. 30 meter fra hytta. (Deles med nabo).

Hytta har en praktisk løsning der du kommer inn i vindfang, der har du tilgang til rom for vask. Rommet er innredet med enkel innredning med vask og dusjkabinett. Kjøkken med åpen løsning til spisestue og stuedel. Det er panelovner på veggene, samt en vedovn i stuedelen. Hytta har to soverom, et med dobbeltseng og et med to enkeltsenger.

Utvendig er det en kald bod med hyttedo.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass ca. 120 meter fra hytta.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners/Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 3 195

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, 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 2 780

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2780,-. 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 319 345

Formuesverdi sekundær år

2024

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.

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Almedalen Hyttevel

Alle hyttene er medlem i Almedalen hyttevel. De tar seg av saker av felles interesse, blant annet vedlikehold av felles tilkomstvei, samt brøyting og rydding av parkeringsplasser om vinteren. Årlig medlemskontingent er ca kr. 5 000,-.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 253 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:

4020/10/253:

03.03.1986 - Dokumentnr: 767 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4020 Gnr:10 Bnr:227

01.01.2020 - Dokumentnr: 1550848 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0821 Gnr:10 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 552392 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3817 Gnr:10 Bnr:253

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Det er ikke godkjent innlagt vann og avløp. Selger har vanntanker som ligger frostutsatt til og må tømmes vintertid. Vannet som bæres inn i hytta slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Vann kan hentes fra borrehull som deles med nabo.

Veien er privat. Alle hyttene er medlem i Almedalen hyttevel. De tar seg av saker av

felles interesse, blant annet vedlikehold av felles tilkomstvei, samt brøyting og rydding av parkeringsplasser om vinteren. Årlig medlemskontingent er kr. 5 000,-
Det er ikke veiforbindelse de siste 120m fra biloppstillingsplass.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kommunedelplaner

Id: 202201

Navn: Kommunedelplan for Lifjell

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2025

Delareal: 1991 m2

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: FB12

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 202201

Navn: Kommunedelplan for Lifjell

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommunedelplan

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 odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (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))

33 850 (Omkostninger totalt)

49 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 349 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 352 550 (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 33 850

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar

kr 4900,- og visninger kr 3000, -. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer
987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

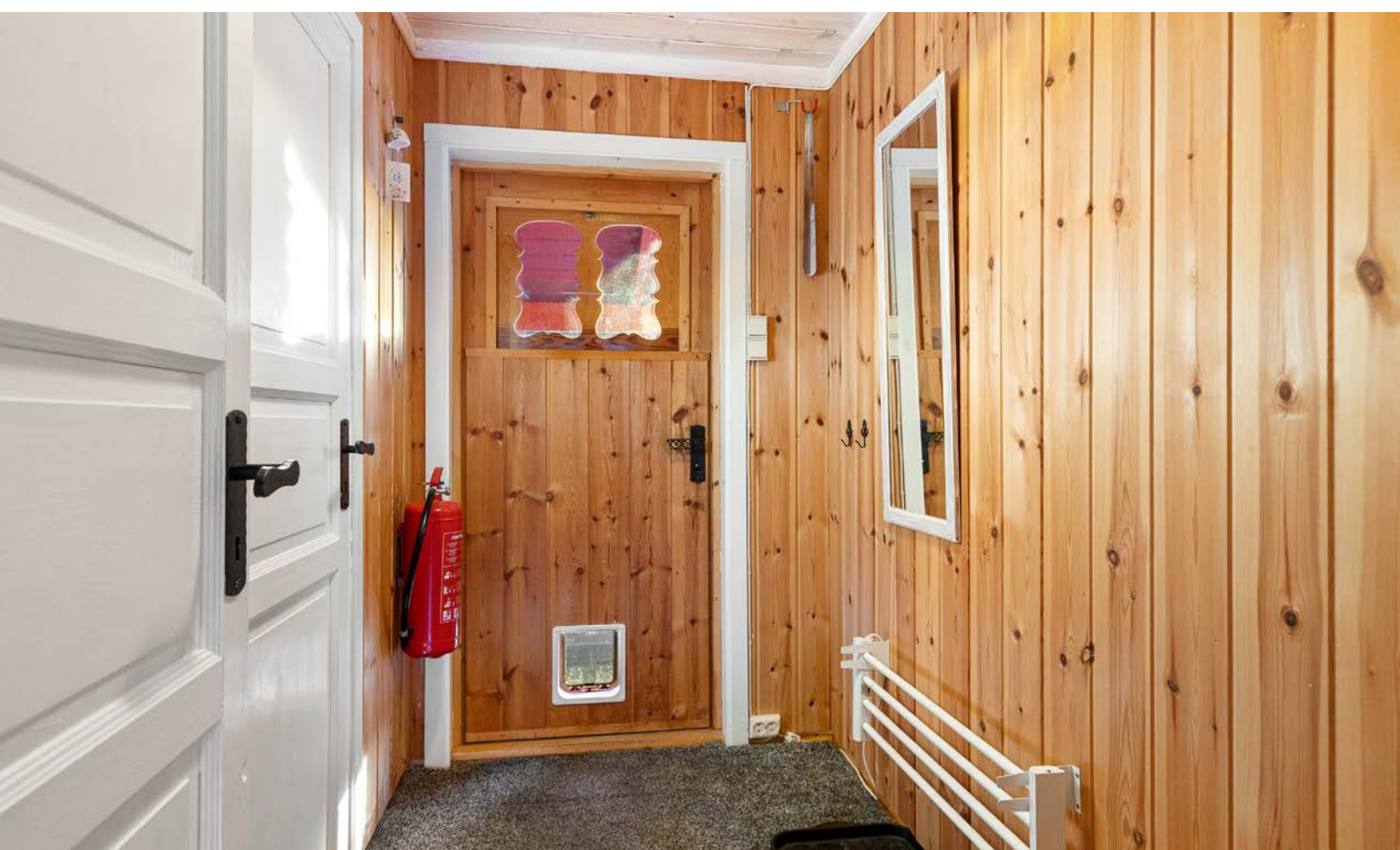
29.12.2025

Bilder





















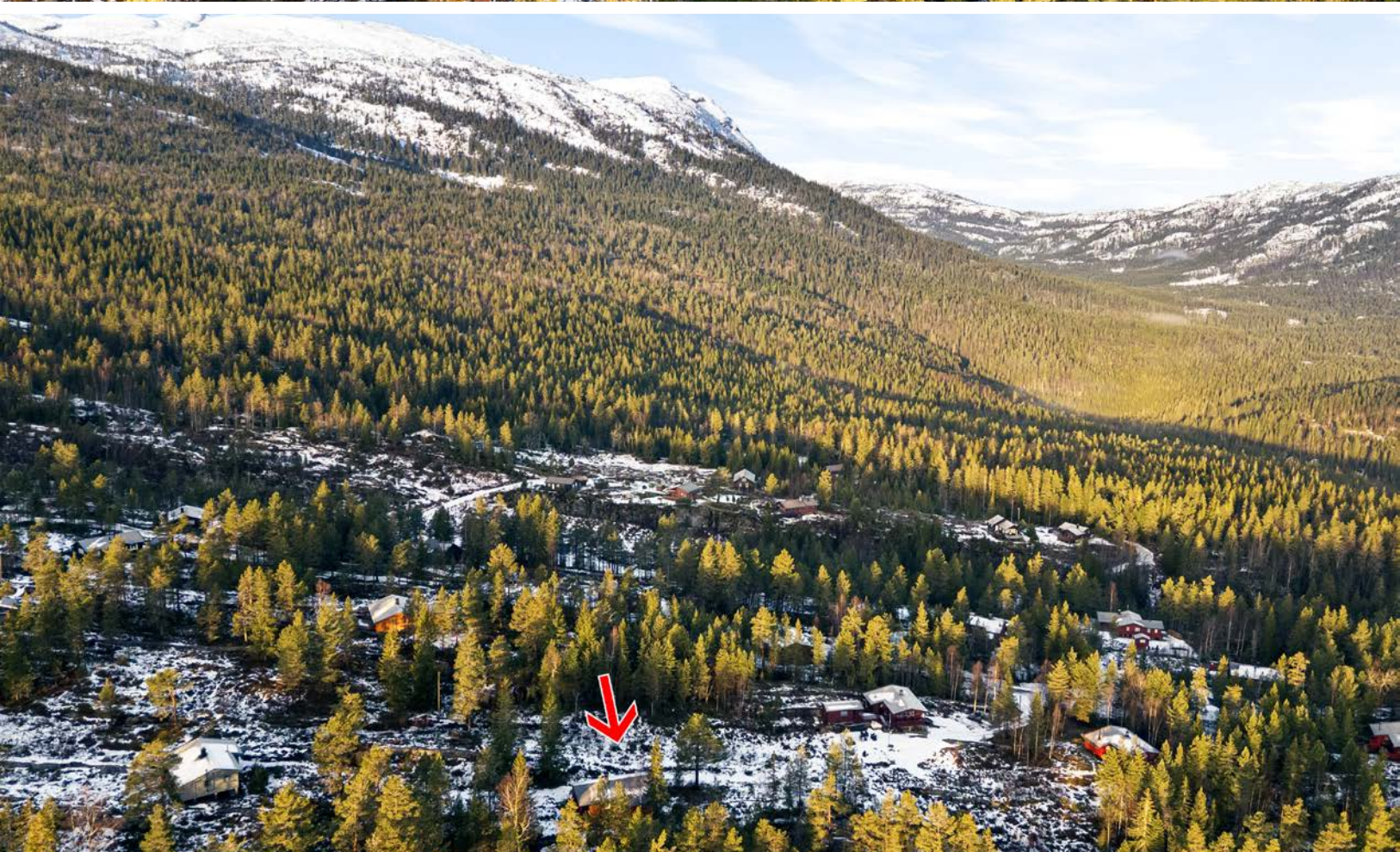




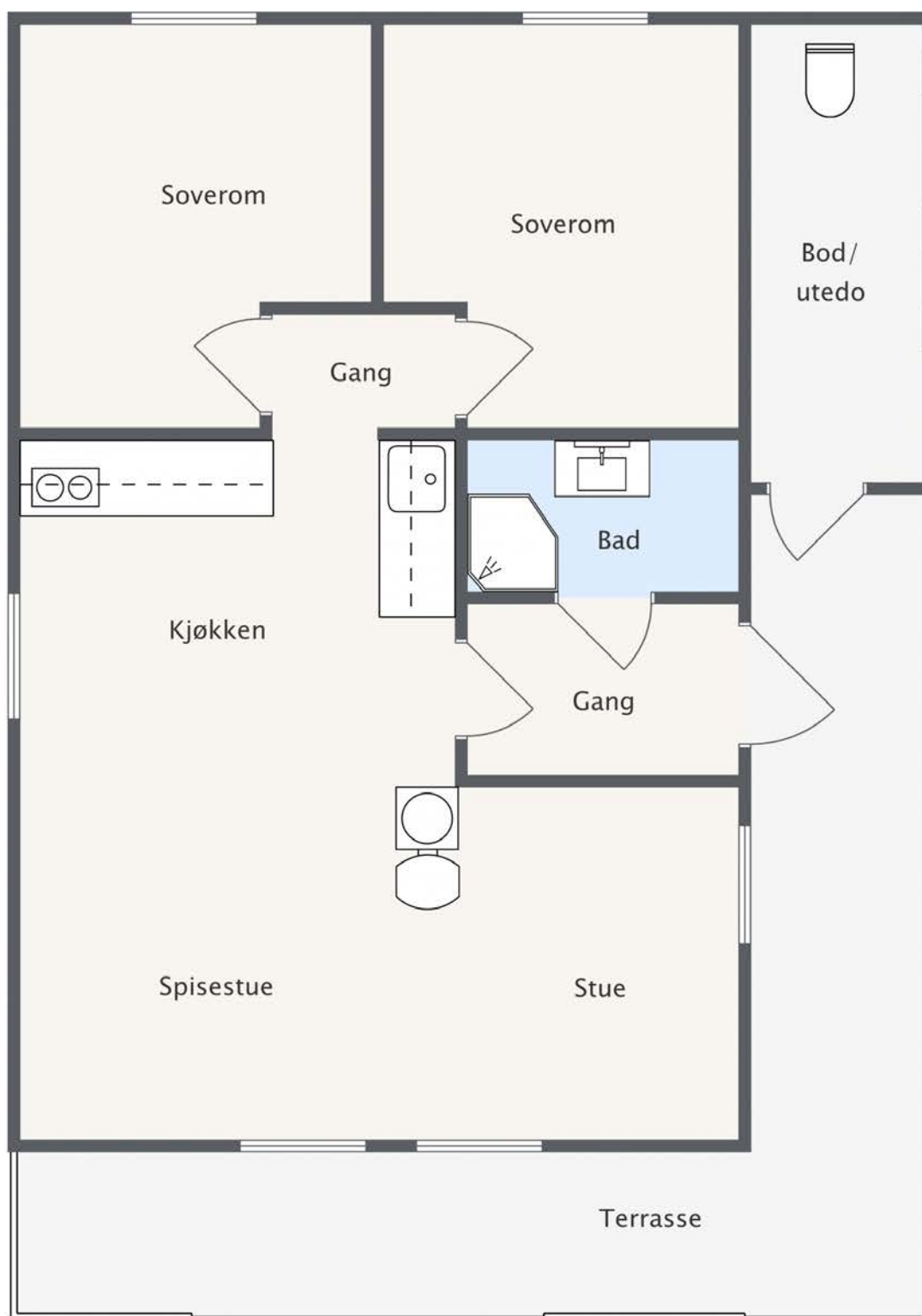








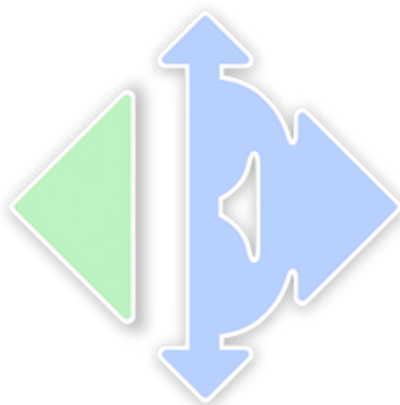
Almedalsvegen 166



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

Vedlegg

Fritidsbolig. Lav standard
Almedalsvegen 166
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 18/12/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Kajetan Maciej Dworski
Tomt:	1990,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat. Sti siste 120 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Fritidsbebyggelse, nåværende. Kommunedelplan Midt-telemark
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1986
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet himling. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig.
Oppdragsgiver:	Kajetan Maciej Dworski
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Almedalsvegen i Midt-Telemark kommune. Ligger i område for etablert frittliggende fritidsboliger. Tomten er en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon. Synlig fjell på tomten. flatt og kupert tomteområde. Tomten har ingen veiforbindelse siste 120 m. Sti fra oppstillingsplass ved vei.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Fundamentert med pilarer av betongblokker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel med not og fjær. Kraftig bunnstokk. Vannbrett på vegg i skille mellom stående og liggende trepanel. Kraftige hjørnekasser. Utsmykning rundt vinduer, dører og terrasse i Buen-stil. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og utvendig bod. Gesimser av synlig tretaktrø på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Det er luftespalte for takkonstruksjonen i raft. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med shingel. Røstet himling. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel som overbygg over hoveddør og boddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten godkjent innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard i ok stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold utvendig og innvendig må uansett påberegnes. Takteking av shingel utført i 2020 av tidligere eier med egeninnsats. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 25.04.2023, ref grunnbok. Det er ikke veiforbindelse siste 120 m. Alle hyttene er medlem i Almedalen hyttevei. De tar seg av saker av felles interesse, blant annet vedlikehold av felles tilkomstvei, samt brøyting og rydding av parkeringsplasser om vinteren. Årlig medlemskontingent er ca kr. 5 000,-.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyder er ca 2,17 m i flat himling. Ca 3,23 m i røstet himling.
 -Vindfang har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Brannslukningsapparat. Kattelupe i ytterdør.
 -Rom for vask har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Vanntank. Vannpumpe. 30 L vegghengt varmtvannstank. Dusjkabinett med avløp til grunn. Enkel baderomsinnredning med vask, speil, lys og kontakt. Panelovn.
 -Stuedel har beiset panel i tak, røstet himling med synlig limtredrager i mønet. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Pusset og malt lettklinkerpipe med vedovn som står på støpt fundament med brannhemmende stein. Vedovn har glass. Panelovn. Åpning til kjøkkendel. Røykvarsler. Et lite lagringsrom delvis over rom for vask og vindfang. Lagringsrommet har synlig isolasjon i tak og er gulvet for lagring.
 -Kjøkkendel har beiset panel i tak, røstet himling med synlig limtredrager i mønet. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Panelovn. Pusset og malt lettklinkerpipe med sotluke. Åpent til stue. Åpning til mellomgang.
 -Mellomgang har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpning til kjøkken.
 -Soverom 1 har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. 230 V sikringsskap med porselenssikringer. Panelovn.
 -Soverom 2 har beiset panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn.
 -Utvendig kald bod med hyttedo. Uinnredet kald bod med skrå himling. Synlig tretaktrø og sperrer i tak. Synlig ytterkledning på vegger og terrassegulv. Boden har innlagt strøm og har hyttedo.
 Listverk: Malt, beiset og trehvitt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte sokkellister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører: Hvite, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på dørterskler. Innerdører av helte må påberegnes justering. Innerdører subber på dørterskel. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker og slitasjer på gulv. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk ved hard gange, mest markert i rom for vask. Generelt planavvik +/- 0 til 10 mm. Observert muselort innvendig, blant annet i soverom 1 på gulv under sikringsskap. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:
 -Takteking av Shingel, 2020.

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:	2 310 000,-	
- Fradrag:	893 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 417 000,-	1 417 000,-

Tomteverdi:		400 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 250 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 000 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 321,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	51	5	0	17	56	0
SUM BYGNING	51	5	0	17	56	0
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Vindfang, rom for vask, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang, 2 stk soverom

BRA-e:

1. etg: Utvendig kald bod med hyttedo.

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. Det er ikke fremlagt tegninger på fritidsboligen. Utvendig kald bod er satt som BRA-e og P-rom da rommet har installert hyttedo som brukes daglig i forbindelse med bruk av fritidsboligen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Fritidsboligen har ikke godkjent innlagt vann og avløp, rom for vask er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Uforsiktig bruk av rommet kan utsette vegg og gulvkonstruksjonen for fukt som på sikt utvikler skader.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel med shingel). Fritidsboligen mangler takrenner på mesteparten av yttertaket. Det er observert muselort innvendig i fritidsbolig. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det er tidligere observert stokkmaur i 2002 som er fjernet av skadedyrfirma, siste inspeksjon av stokkmaur er foretatt i 2012 og 2022, kontrollen viste ingen aktivitet. (opplysninger fra salg tidligere eier).

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

18/12/2025



Olav Øyen

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur, pilarer. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn. Fundamentert med pilarer av betongblokker fra byggeår. Luftig under hytte.

Merknader: Stubbelloft av asfaltplater buler og er ikke festet til bord på trebjelkelag. Må etterses, fare for at mus kommer inn. Se pkt 8.1.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypeloft. Trebjelkelag med pilar.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Trebjelkelag med pilar. Vann følger fjell/terreng og kan bli stående under hytte. Luftig under hytte.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttmurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående og liggende trepanel med not og fjær. Kraftig bunnstokk. Vannbrett på vegg i skille mellom stående og liggende trepanel. Kraftige hjørnekasser. Utsmykning rundt vinduer, dører og terrasse i Buen-stil. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør og utvendig bod. Gesimser av synlig tretaktrø på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Det er luftespalte for takkonstruksjonen i raft.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen råteskader, men noe sprekkdannelser på ytterkledning og normale tørkesprekker. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står ned mot terrassebord. Begrenset lufttilgang ved raft.

Risiko/konsekvens: Ytterkledningen er blant annet utsatt for kapilæroppslag som kan forringe ytterkledningens levetid der den står ned mot terrassebord. Ytterkledning må jevnlig vedlikeholdes for å ikke forringe sin levetid ytterligere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 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.

Hvite kostmalte og sidehengslet to-ramms vinduer med smårutet glass fra byggeår 1986. Rød kostmalt boddør fra byggeår. Rød kostmalt hoveddør med enkelt glass og katteluke fra byggeår. Trehvit innvendig.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1986. Noe etterslep på vedlikehold. Værbitte utvendig. Kondensmerker mellom vindusrammer. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør og boddør. Ytterdører går trangt og må justeres. Risiko/konsekvens: Vedlikehold utvendig og innvendig er påkrevet for å ikke forringe videre levetid. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekking med shingel. Røstet himling. Takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg over terrasse i gavl. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel som overbygg over hoveddør og boddør. Lettklinkerpipe nær mønet med pipebeslag og bøyler på topp. Pusset lettklinkerpipe.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtrekonstruksjon med statikk fra byggeår. Noe svak statikk, blant annet på dragere ved terrasse og drager ved overbygget inngangsparti som i tillegg er vridd. Begrenset lufttilgang ved raft for takkonstruksjonen som kan skape kondens. Det er isdannelser og rim ved luftespalter på raft. Ingen snøfangere på yttertak.

Risiko/konsekvens: Takkonstruksjon er beregnet på lett taktekking, ved store snømengder må yttertaket måkes, det er svak statikk på drager ved bod og søyler ved overbygget terrasse som kan gi etter for store snømengder. Ved renovering av yttertak, må det etableres tilstrekkelig luftespalte for å unngå kondensering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1986. Tekket med shingel i 2020 på eksisterende papp fra 1986. Ingen sløyfer og lekter på shingeltak.

Merknader: Ingen loft på røstet tak for inspeksjon av taktro. Taktro er inspisert der det er mulig i gesimser. Noe værbitte vindskibord. Ingen takrenne på langside eller ved uttrukket tak over bod og inngangsparti. Taktro er utsatt for fukt i enden, og det er påbegynnende råte på ytterste taktrobord. Pappstift til innfesting av shingel går mellom taktro. Pappstift rimer, synlig i gesimser. Takshingel fra 2020, utført av tidligere eier på egeninnsats, lagt på eksisterende papp fra byggeår 1986 med noen løse lapper på takshingel. Lufterør til hyttedør er ikke sikret for snøras. Risiko/konsekvens: Takshingel utført med egeninnsats og må ettersees etter vinteren der det er løse shingellapper. Manglende takrenner utsetter taktro for unødige fuktbelastning som medfører råte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Takrenner og nedløp av sort stål på deler av yttertak. Samme del har takfotbeslag. Israftbeslag. Pipebeslag.

Merknader: Kun takrenner på deler av yttertaket. Takrenner og beslag er ikke montert ved taktekking i 2020.

Resterende uten takrenner har fuktutsatt takfot, og det er påbegynnende råtedannelser på ytterste taktro. Takrenner må monteres ved renovering av yttertak. Pipebeslag flasser.

Risiko/konsekvens: Manglende takrenner utsetter taktro for unødig fuktbelastning som medfører råte. Takrenner og beslag må monteres ved renovering av yttertaket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseareal på 17 m² hvorav 11 m² er overbygget. Overbygget terrasse i gavl og terrasse på langside ved hoveddør som er delvis overbygget ved hoveddør og boddør. Terrassegulv av impregneret trebjelkelag med beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord i Buen-stil. Høyde 67 cm.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte terrassebord med sprekkdannelser. Det mangler rekkverk på deler av terrasse som har en høyde til bakkenivå på mellom 50 cm og 80 cm. Lav høyde ved vindskibord der taket er overbygget ved hoveddør. Noe svak statikk på utskjæret rekkverksstolper som også er fuktutsatt der de står mot terrassegulv. Vedlikeholdspunkt. Terrassebord ligger nærme ytterkledning, slik at denne er fuktutsatt og utsatt for kapilær oppsug. Rekkverk må monteres på deler av terrasse.

Risiko/konsekvens: Rekkverk må monteres for å unngå fallskade. Vedlikeholdspunkt der terrassebord ligger mot ytterkledning og der søyler er utsatt for fuktoppsug og råte i bunn. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår. Fundamentert på stedlig fjellgrunn under hytte. Pusset og malt pipe og brannmur mellom stue og kjøkken. Sotluke mot kjøkken. Vedovn med glass som står på støpt gulvfundament. Pusset lettklinkerpipe over yttertak nær mønet, med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Pipebeslag flasser. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Risiko/konsekvens: Pusset lettklinkerpipe kan suge vann og må behandles/impregneres for å unngå frostspreng, aller helst montere heldekkende pipekledning slik at overgang taktro/pipe får sikker tetting mot lekkasje (taktekking i 2020 er utført med egeninnsats). Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av asfaltplater mot grunn. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Stubbelloft av asfaltplater buler og er ikke festet til bord på bjelkelag. Må etterses, fare for at mus kommer inn.

Risiko/konsekvens: Utett stubbelloft medfører at mus kommer inn, det er observert muselort inne i fritidsboligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng.****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.**10. Våtrom****10.1 Ingen våtrom.****Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**Ingen** 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**Ingen** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask er beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.**11. Kjøkken****11.1 Kjøkkenkrok****TG 2** 11.1 Kjøkkenkrok

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

Ingen innlagt vann. Enkel todelt rett kjøkkeninnredning fra byggeår. Kostmalte overflater på overskap og underskap. Profilerte fronter og tre overskap med glassdører. Benkeplate av lakkert plassbygget heltre med nedfelt stålkum som har avløp til grunn. Lys og kontakt under overskap. Kjøleskap og enkel hyttekomfyr. Åpen løsning mot stue. Avtrekksvifte over komfyr til yttervegg.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Enkel standard som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer.

Risiko/konsekvens: Ingen innlagt vann, men hyttevann som er frostsatt vinterstid, vanntanker må tømmes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen

12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

Ingen

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det hyttedo i kald utvendig bod. Vanntanker må tømmes vinterstid, utsatt for frost.

Ingen

13.2 Varmtvannsbereder

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen permanent varmtvannsbereder. Ingen godkjent innlagt vann. Liten 30 L hyttebereder som tømmes etter bruk. Se beskrivelse rom for vask.

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 2

13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger. Avtrekk på kjøkken til yttervegg.

Merknader: Ingen avtrekk i rom for vask.

Risiko/konsekvens: Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger for å opprettholde tilfredsstillende luftsirkulasjon og unngå kondensproblemer. 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Hyttedo i utvendig kald bod. Lufterør på tak er ikke sikret for snø.

14. Garasje – uthus

Ingen

14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1986

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer og noen automatsikringer til rom for vask plassert i soverom 1.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ingen fremlagte samsvar. Både jordet og ujordet stikkontakter. Generelt mye bruk av skjøteledninger. Det kommer mus inn ved kabelgjennomføring i gulv under sikringsskap. 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1986. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1
11.1	Kjøkkenkrok Kjøkkenkrok
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kajetan Maciej Dworski

Boligen

Almedalsvegen 166
3804 Bø I Telemark

4020-10/253/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til vannsystem: vanntank, rørsystem, vannkran, dusj og varmtvannsbereder. Avløp fra kjøkken og bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Installert sluk i forbindelse med vannsystem.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Taket renses og det ble lagt ny isola shingel oppå den gamle shingelen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Installert katteluke.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**



Inngang og bod dører er vanskeligere å åpne i vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Maur kommer inn om våren men forsvinner når det blir varmt ute. Ingen tegn til skade fra disse.
Muselurt er observert inne på vinterstid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aarsleff Fundamentering & Boring AS

Beskrivelse av arbeidet: Felles brønn delt med hyttenabo 168: Støpte veggene i borrehull ned til ca. 24 meter.
Som tiltak for å forbedre drikkevannskvalitet.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Felles brønn delt med hyttenabo 168: Installert frostsikker kran på utsiden av pumpehus.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Før tiltak punkt 15 var de brønn farget vann fra felles brønn. Etter tiltak er vannet helt klart og drikkbart.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bø Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny kurs og bryter til varmtvannsbereder. Nytt stikk på bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert to stykk lamper under benkeskap.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Pumpehuset som står på eiendommen til 168, eies av både 168 og 166.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

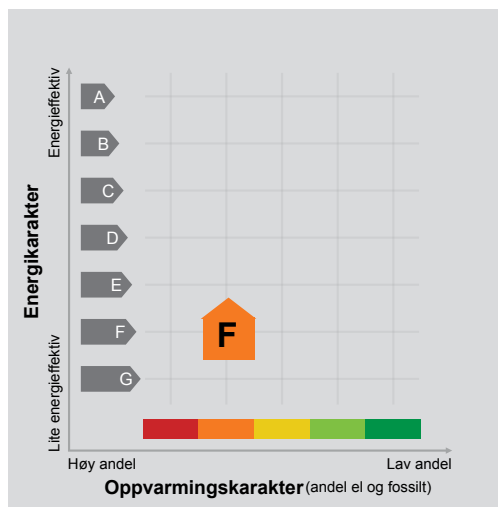
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Almedalsvegen 166
Postnummer	3804
Sted	BØ I TELEMARK
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165695453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236091
Dato	15.12.2025



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.

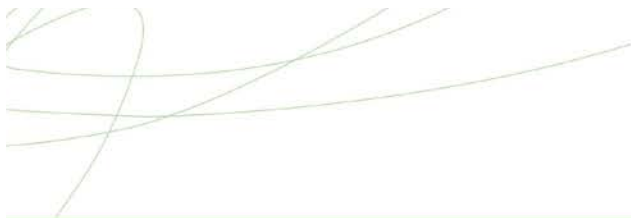
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 2 118 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 038 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	60 liter ved



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 56
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

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, 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>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 kjøleskap 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 7: 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 8: 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 9: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/10/253/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

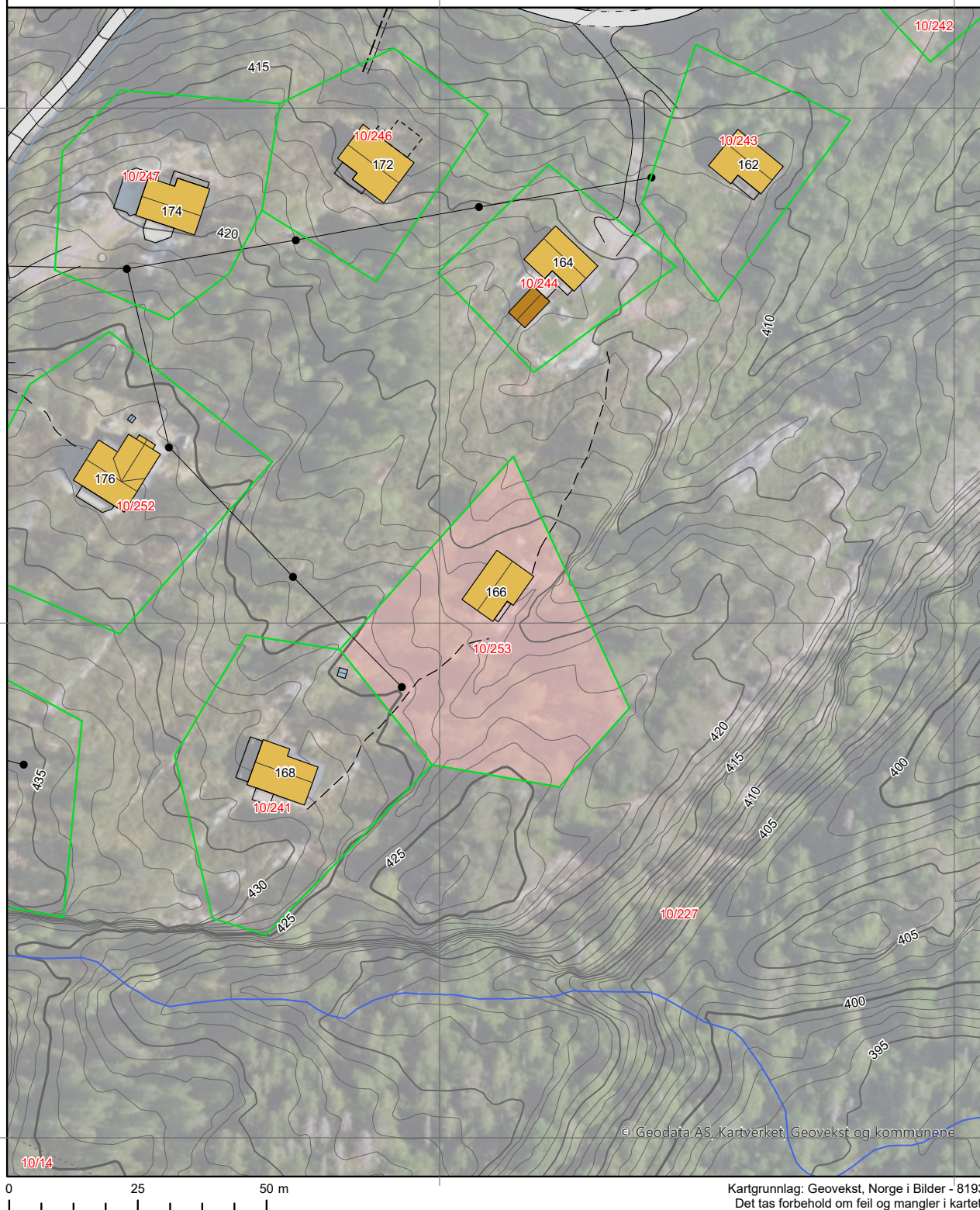
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 19.11.2025



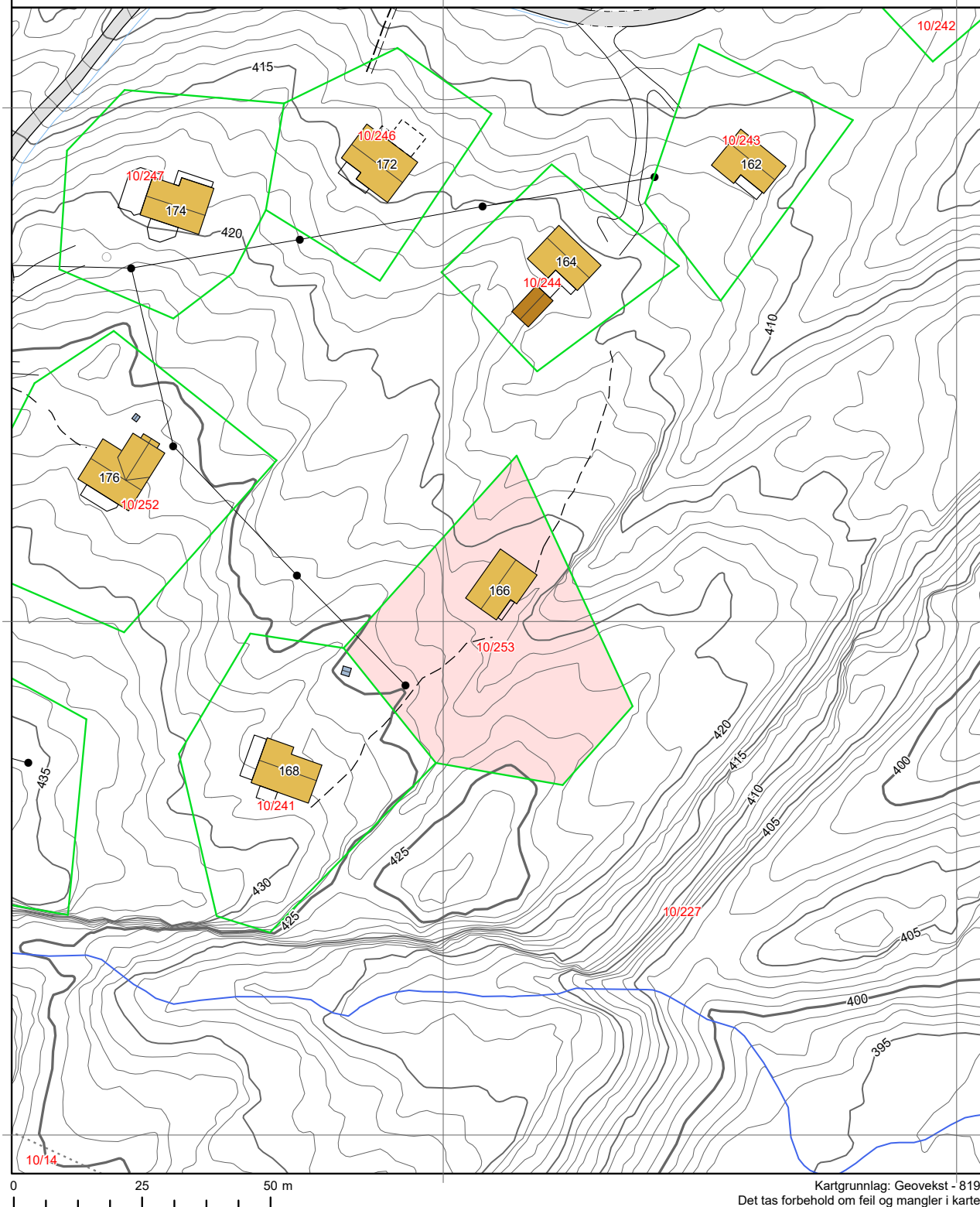
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 19.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 253	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	106 Folkestad 1
Veiadresse:	Almedalsvegen 166, gatenr 1181	Valgkrets:	1 Bø
	3804 Bø i Telemark	Kirkesogn:	5140601 Bø
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. C 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.02.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 990,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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 verner / 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	4020/10/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/10/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.02.1986	Avgiver	4020/10/227	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/10/253	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Almedalsvegen 166	Fritidsbolig	55,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1986	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165695453			Antall etasjer:		1

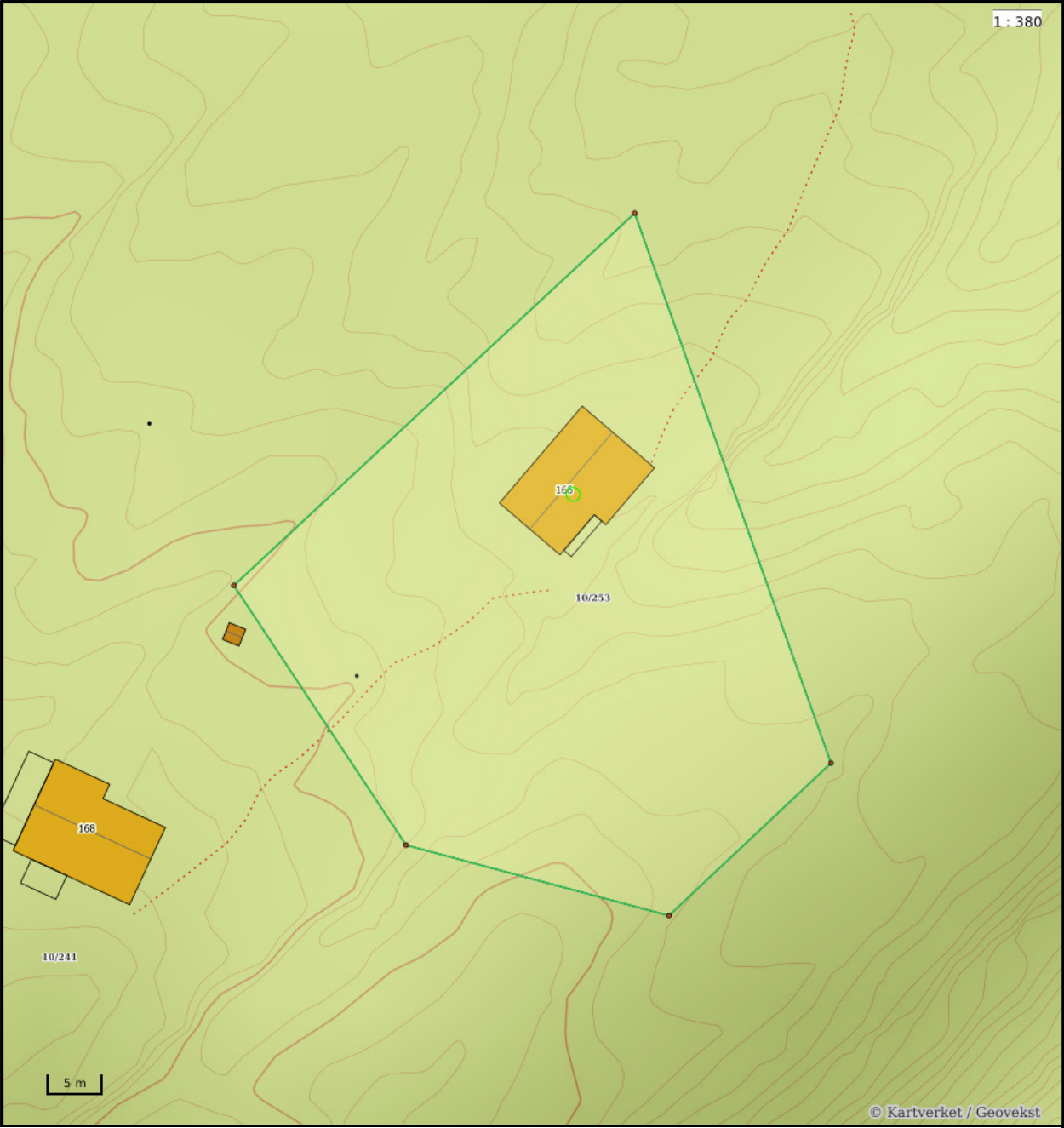
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,0	55,0				

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 |

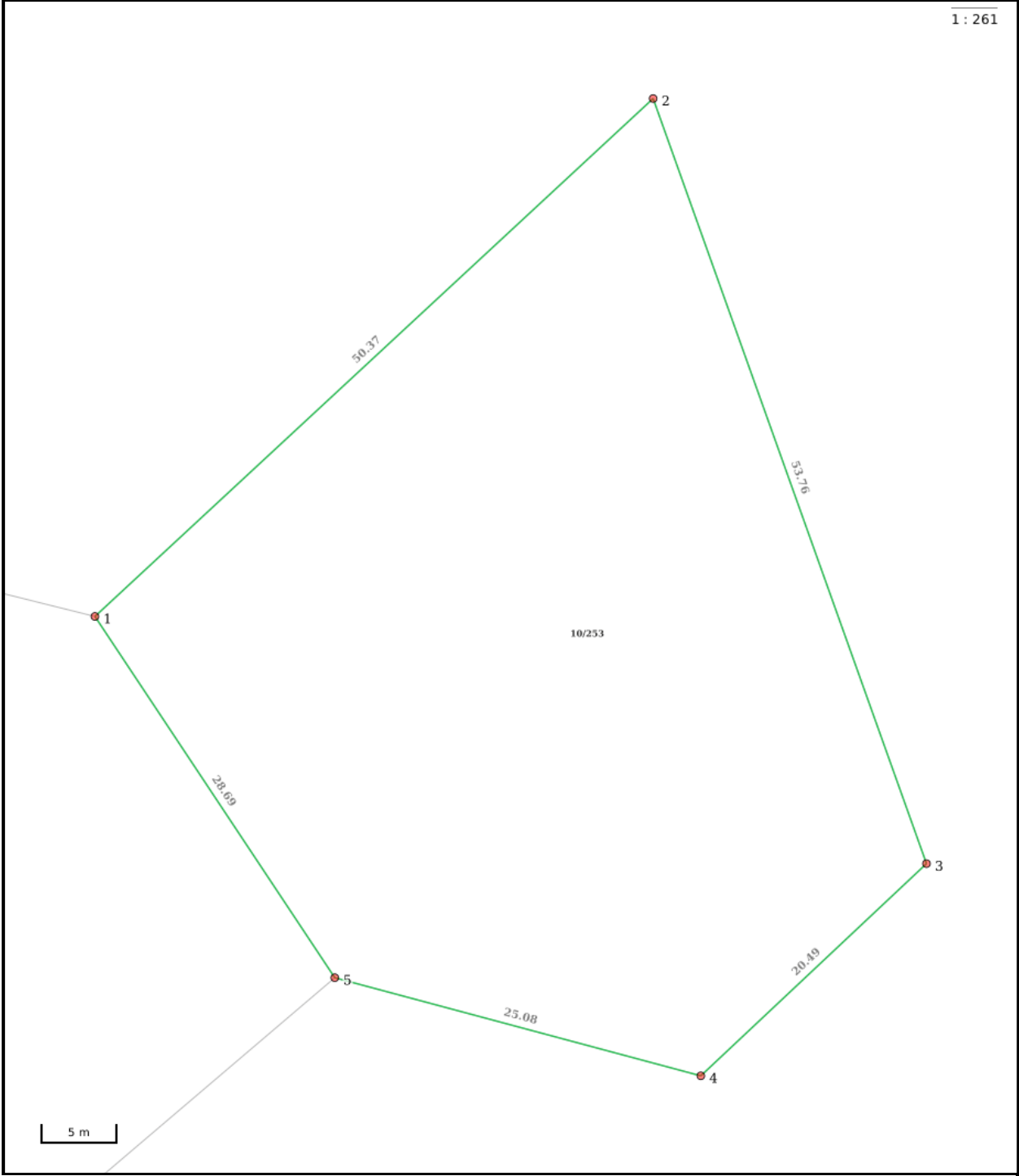
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

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:** 1 990,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 194,82	502 780,62	50,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 593 232,28	502 814,30	53,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 593 183,49	502 836,88	20,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 593 168,16	502 823,28	25,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 593 172,44	502 798,57	28,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68650950	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	165695453	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Almedalsvegen 166, 3804 BØ I TELEMARK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

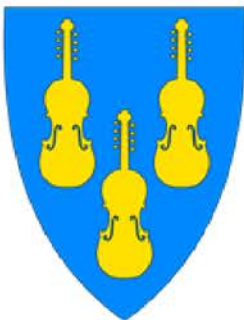
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.10.2021	Tilsyn	01.10.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68650950

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 25.11.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Almedalsvegen 166, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Almedalsvegen 166, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Almedalsvegen 166, 3804 BØ I TELEMARK								

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

☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

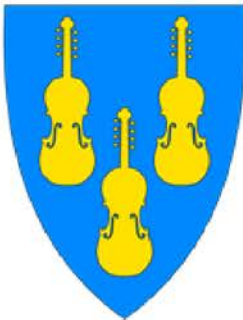
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201		
Navn	Kommunedelplan for Lifjell		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/3496/202201_F%c3%b8resegner_KommunedelplanLifjell.pdf		
Delarealer	Delareal	1 991 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB12	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201		
Navn	Kommunedelplan for Lifjell		



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 25.11.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	Gnr.	10	Bnr.	253	Fnr.		Snr.		Seksj. brøk	
Adresse:	Almedalsvegen 166, 3804 BØ I TELEMARK										

Bygningsopplysninger

Har bygningsmyndigheten godkjente tiltak etter plan- og bygningsloven på nabo/gjenboereiendom (tillatelse gitt inntil 3 år tilbake i tid). Dersom svaret er JA, hvilke:	JA: ☐
Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak? Dersom svarer er JA, se vedlagt rapport.	JA: ☐

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg? Dersom svaret er JA, se kopi av pålegg vedlagt.	JA: ☐
--	---------------------------------

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse; oppgaven er basert på:	nøyaktige målinger ☒	måling i kart ☐	data fra annen kilde ☐
--	--	--	---

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Almedalsvegen 166, 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
Renovasjon fritidsbolig	2 340,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	2 432,00 kr
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	495,00 kr
Sum	5 267,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon fritidsbolig	25%	1	2635.00	1/1	0 %	2 635,00 kr
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	0%	1	560.00	1/1	0 %	560,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	695100	4.00	1/1	0 %	2 780,00 kr
					Sum	5 975,00 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



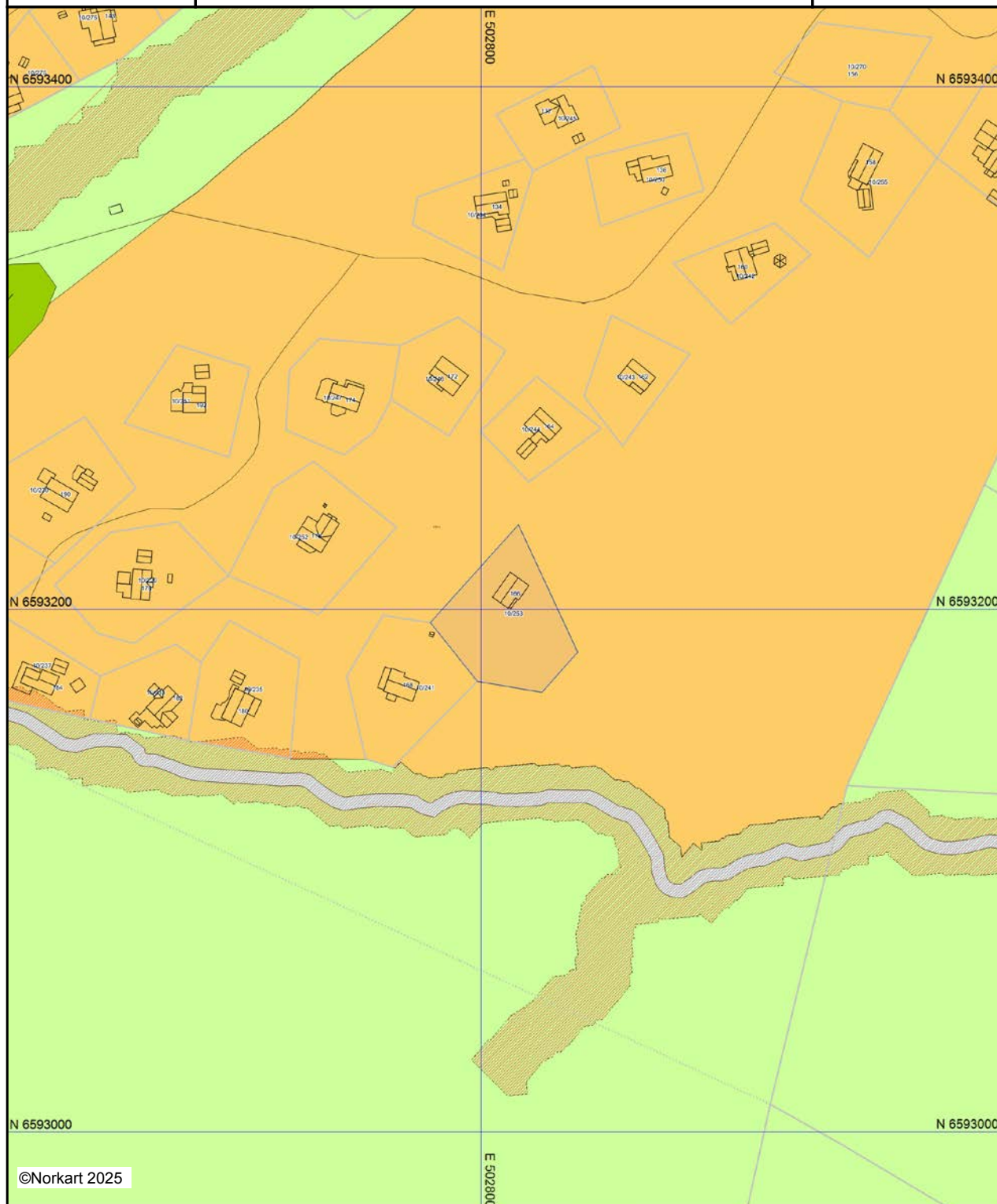
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/253
Adresse: Almedalsvegen 166
Utskriftsdato: 19.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Skitrekk - nåværende
-  Påskrift områdenavn



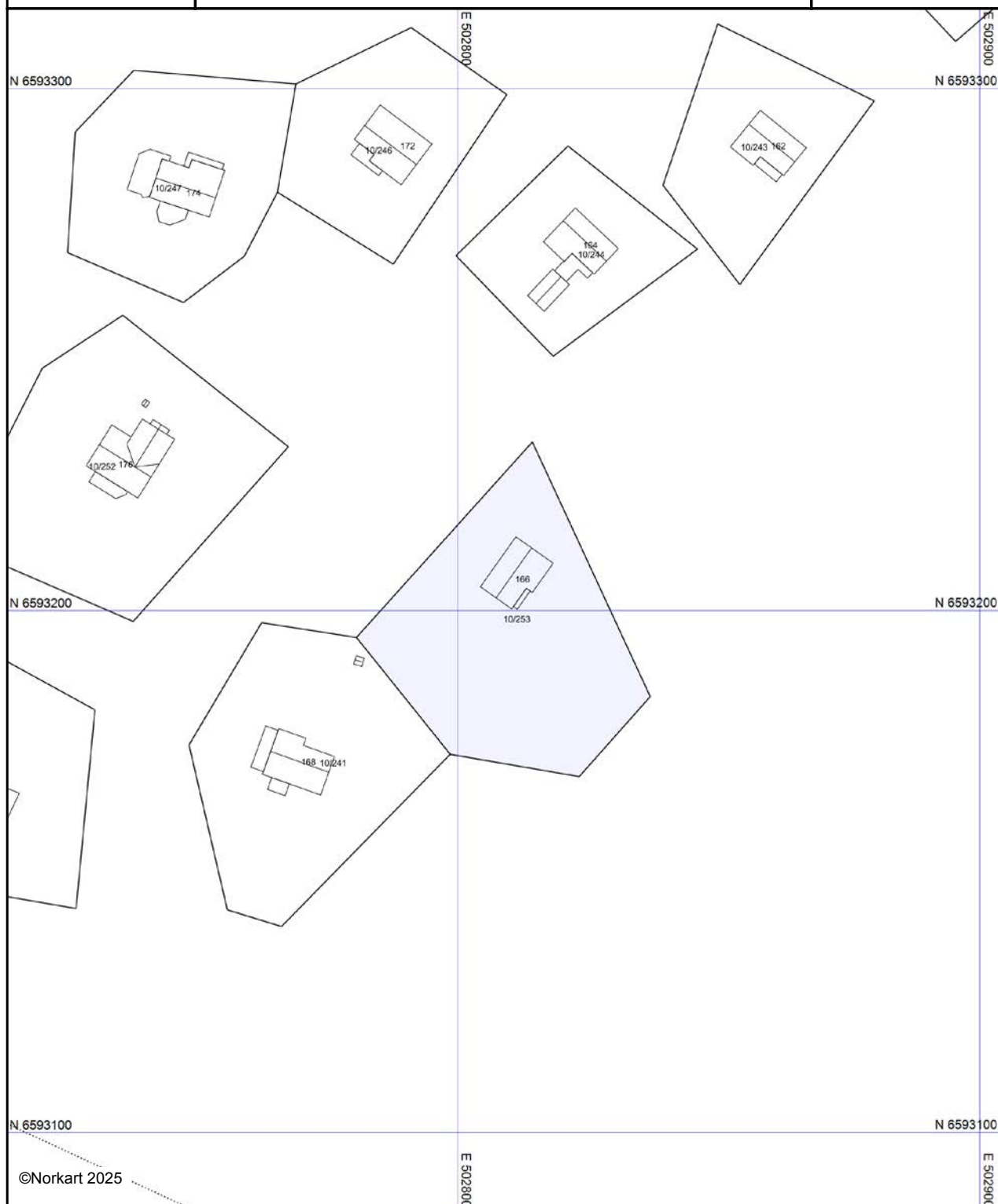
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/253
Adresse: Almedalsvegen 166
Utskriftsdato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

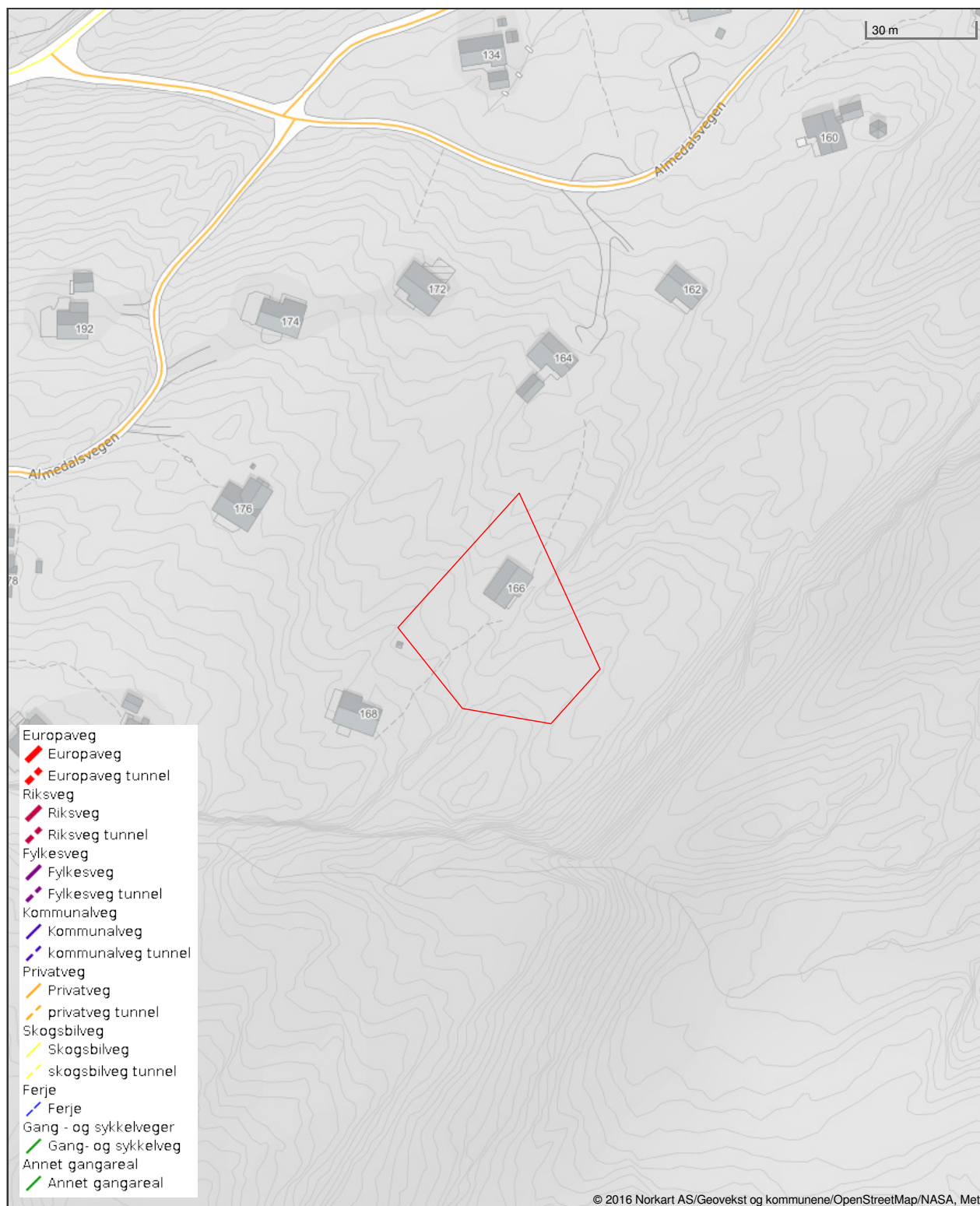


©Norkart 2025

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



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 10/253//



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.

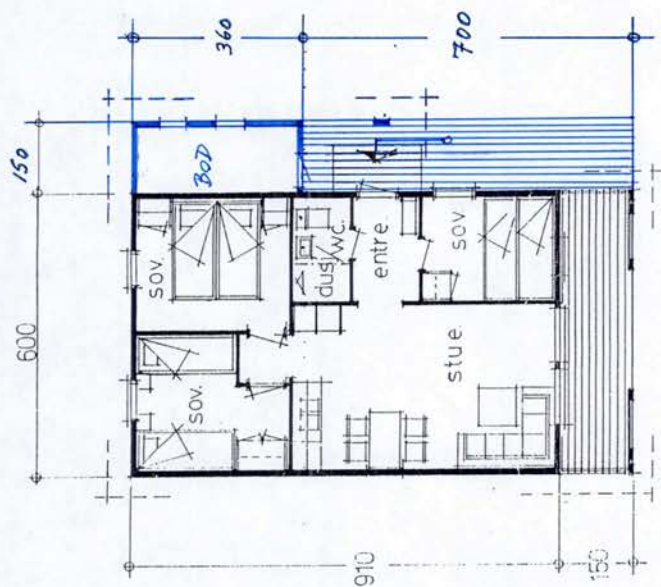
HYTTER FELT L. LIFJELL

BYGGHERRE	BYGGEPASS	
	TEGN.	KUNDE NR.
Asbjørn Buen a.s. 3800 Be i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63 131	KONTR.	
	MÅL	TEGN. NR.
	DATO	

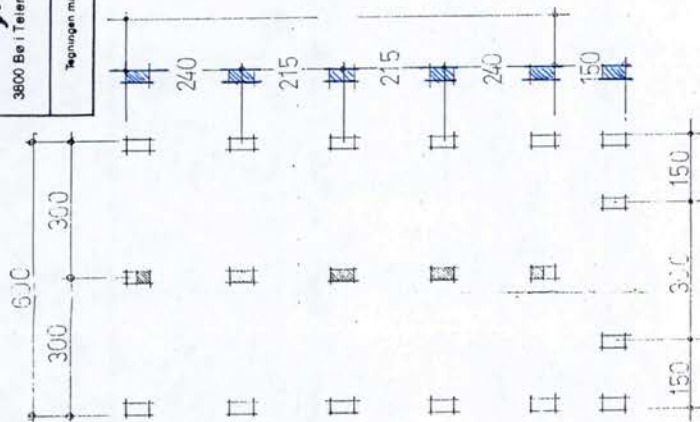
Tegningen må ses hen helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utleie av arbeider som Asbjørn Buen a.s. ikke medgirsket i

GNR : 10 BAK : 253 TOMT C1, BØ
TEGNET TILBYGG : STIG ARNTSEN
TROLLÅSEN 24/4-89 S. Arntsen

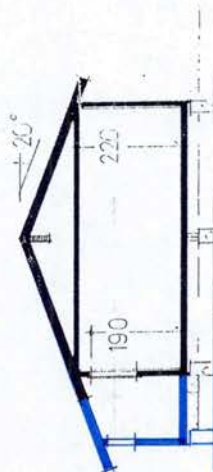
BO KOMMUNE
26 APR. 1989
TEKNIKER S101



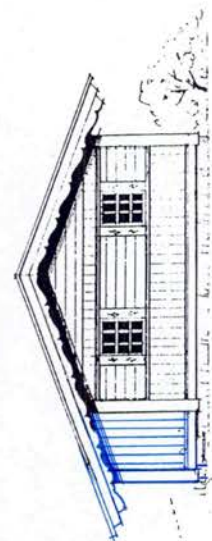
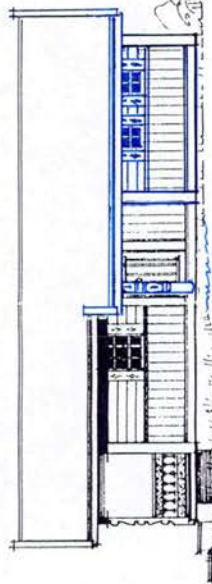
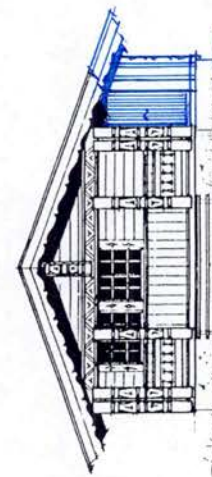
PLANLØSNING



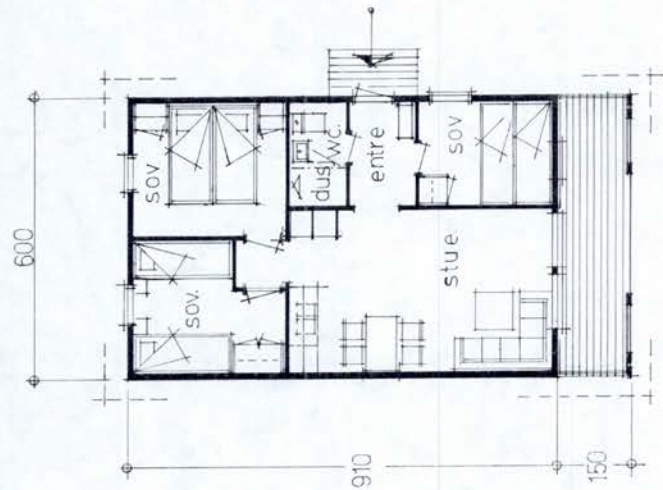
PILARPLAN



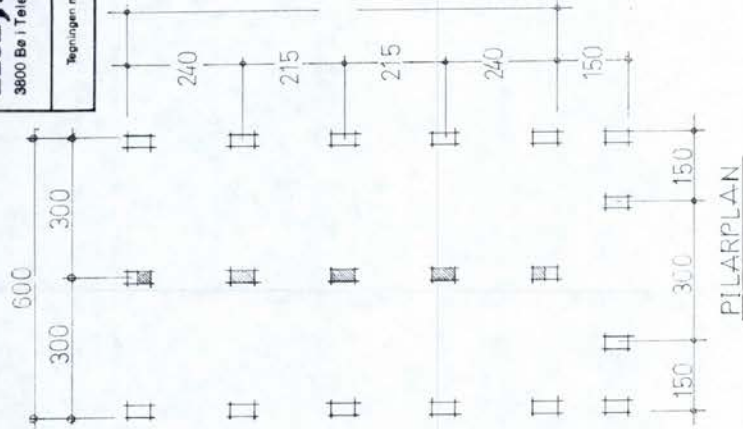
SNITT



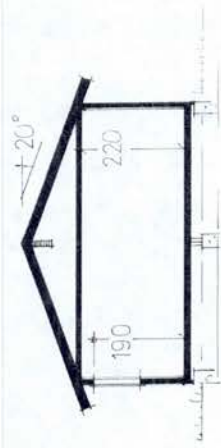
HYTTER FELT L LIFJELL



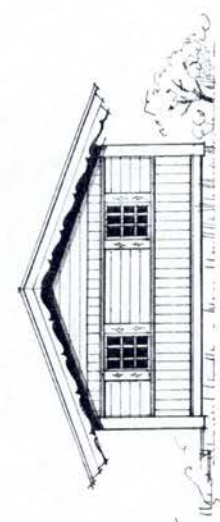
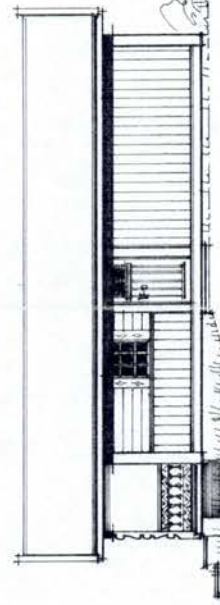
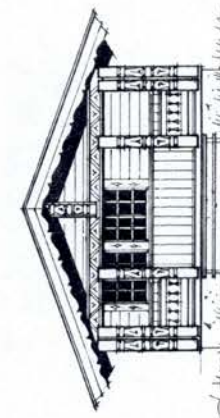
PLANLØSNING



PILARPLAN



SNITT



Asbjørn Buen AS

3800 Be i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63 131

BYGGERE		BYGGEPLASS	
Asbjørn Buen AS			
3800 Be i Telemark, Norway - Tlf. (036) 63 131			
TEGN. NR.	BYGGEPLASS	TEGN. NR.	KUNDE NR.
KONTR. NR.		KONTR. NR.	
MÅL		MÅL	
DATO		DATO	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Asbjørn Buen AS ikke medvirker i.

Gedikent
BØ FERNINGSRAD
m/ merkestat

Kommunedelplan for Lifjell

2025-35

Føresegner

Vedteke av kommunestyret 16.06.2025

Innleiing

Kommunedelplan for Lifjell består av plankart, føresegner og planomtale i samsvar med plan- og bygningslova §11-5. Plankart og føresegner til planen er juridisk bindande. Føresegner er heimla i plan- og bygningslova §11-8 til §11-11. Føresegnene er merka med blått. Føresegnene fyllast ut med retningslinjer, som utdjupar dokumentasjonskrav og omsyn. Retningslinjene i planen er ikkje juridisk bindande, men skal gi råd og informasjon. Retningslinjer er vist med kursiv.

Planen gjeld når dagens arealbruk skal endrast. Arealbruk og tiltak skal ikkje vere i strid med planen. Dersom det søkjast om dispensasjon frå planen, skal naboar og aktuelle styresmakter varslast før evt. vedtak.

Omgrepa som er brukte er i samsvar med teknisk forskrift og gjeldande standard NS3940.

Innhold

1	Generelle føresegner (PBL §11-9).....	2
1.1	Plankrav	2
1.2	Tilhøve til reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)	2
1.3	Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2).....	3
1.4	Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4).....	3
1.5	Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)	4
1.6	Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)	6
1.7	Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
1.8	Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5).....	7
1.9	Lys (pbl. § 11-9 nr. 6).....	7
1.10	Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5).....	8
1.11	Gjerde (pbl. § 11-9 nr. 6).....	8
1.12	Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).....	8
1.13	Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
1.14	Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)	9
1.15	Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6).....	9
1.16	Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6).....	10
1.17	Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)	10
1.18	Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8).....	11
2	Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7).....	12
2.1	Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)	12
2.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)	14
2.3	Grønstruktur (§§11-9 og 11-10)	15
2.4	Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)	15
2.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	15
3	Omsynssoner	17
3.1	Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	17
3.2	Soner med særskilt omsyn til friluftsliv, grønstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c).....	17
3.3	Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav e).....	18
4	Vedlegg.....	19

1 Generelle føresegner (PBL §11-9)

1.1 Plankrav

1.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. §11-9 nr 1)

For område vist som hovedformål bygg og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak som nemnt i pbl. § 20-1 bokstav a-l og m ikkje settast i verk før det er vedteke ein reguleringsplan for området.

Retningslinje

1. Kommunen vil vurdere kor stort område reguleringsplanar skal omfatte i samband med oppstartsmøte.
2. Tilbygg og tilleggsareal til allereie utbygde eigedommar kan tillatast.

1.1.2 Unntak for område for noverande fritidsbustader (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I byggeområde for fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje blir søkt om meir enn 1 eining og maksimalt 1 dekar nytt tomteareal.
- b) Unntak frå plankravet gjeld ikkje viss tomteareal kan vere utsett for naturfare som skred eller flaum.
- c) Unntaket frå plankravet gjeld ikkje viss tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om, dersom underliggende infrastruktur (heilårsveg, vatn og avløp) ikkje er tilstrekkeleg etablert, eller dersom tiltaket kan komme i konflikt med friluftsliv, natur, miljø eller om tryggleiken ikkje er tatt hand om.

1.2 Tilhøve til reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Ved motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplanar vedtatt før denne, gjeld reguleringsplan framfor kommunedelplan. Unntaket er § 2.1.2 g) («gjerde») og § 2.1.1 e) («alternative energikjelder»). Dette gjeld for alle reguleringsplanar vedtatt før kommunedelplanen. Føresegner og retningslinjer i kommunedelplanen gjeld, dersom tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplan.
- b) Kommunedelplanen for Lifjell gjeld framfor følgjande reguleringsplanar:
 - 04121993 Skitrekk og løypenedfart Lifjell
 - 04131993 FV 153 v/Lifjell hotell og Vårbusvingen - Gapet
 - 04262001 Jønnebu, del av Kalveliane
 - 04362006 Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter
 - 04232001 Del av Østerli Sameige – reguleringsendring
 - 04302005 Reguleringsplan for S1_2 og H7 på Lifjell
- c) Kommunedelplanen for Lifjell gjeld framfor delar av følgjande reguleringsplan:
 - 04562017 Detaljreguleringsplan for Hytteområdet H9 på Lifjell. Gjeld areal sett av som omsynssone H560_1 og H560_2.
- d) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2)

- a) Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innanfor planområdet vil kunne omfatte følgjande:
- Teknisk, grøn og blågrøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningslova og reguleringsplan.
 - Veg, vatn og avløp.
 - Friområde, leikeareal og grønstruktur.
 - Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløyper/ skibruer.
 - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg.
 - Rekkjefølgjekrav.
- b) Utbyggingsavtala kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor planområdet si avgrensing, men skal stå i samanheng med regulerte tiltak.

1.4 Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)

1.4.1 Generelt

I område sett av til bygg og anlegg kan ikkje tiltak etter pbl §20-1, a-m tillatast før følgjande er etablert og godkjent av kommunen:

- nødvendige kommunaltekniske anlegg (vatn og avløp, handtering av overvatn, vegnett)
- energiforsyning.
- blågrøn infrastruktur (blant annet møteplassar, uteopphaldsareal, leikeplass, vegetasjonssoner rundt vassdrag, tur- og løypetraséar).
- trafikktryggleik (blant anna anlegg for gåande og syklande).

1.4.2 Rekkefølgjekrav til arealføremål

Nummer i plankartet	Før utbygging skal følgjande tiltak vere ferdigstilt.
FB8	Eventuell erstatning til eksisterande skiløypar må vere tilfredsstillande etablert.
FB6	Før enkelttomter kan delast frå må parkeringsplassar for eksisterande fritidsbustader i området være opparbeida og godkjent.
FB11	For området FB11 må det takast omsyn til kartlagde myrområde og naturtype gjennom ei reguleringsendring før det kan gis løyve til tiltak etter § 20-1.
FB19	For område FB19 må skredfaren vere avklara gjennom ein vedteken reguleringsplan før det kan gis løyve til tiltak etter § 20-1. I område innan FB19 som er utsette for skredfare, kan utbygging ikkje gjennomførast.

Retningslinje:

For området FB11 kan ein ta omsyn til myrområde og rik gransumpskog ved at området sett av til felles parkering og energianlegg enten blir teke ut eller flytta, vegen blir justert, og byggegrensene blir tilpassa slik at dei følgjer

grensene for kartlagt naturtype for rik gransumpskog. Det nyaste faktagrunnlaget skal alltid leggjast til grunn for vidare utvikling av området. Per no gjeld Biofokus-rapport 2023-089.

1.5 Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)

1.5.1 Vass- og avløpshandtering (inkludert overvatn)

- a) Krav om tilknytning til offentlig vass- og avløpsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.
- b) Eit unntak omfattar område der kostnadene ved tilknytning til offentlig vass- og avløpsleidning vil vere uforholdsmessig høge, eller der miljø- eller naturomsyn tilseier ei alternativ løysing. Ei alternativ løysing skal utarbeidast av fagkunnig med relevant kompetanse. Dersom kunnskapsgrunnlaget ikkje er tilstrekkeleg, skal det kartleggjast.

Retningslinje:

For område FB12 vil kostnadane ved tilknytning til offentlig vass- og avløpsleidning vere uforholdsmessig høge. For område FB19 skal omsyn til myr ha prioritet framfor kravet om tilknytning til offentlig vass- og avløpsleidning. Ei alternativ løysing for avløp i FB12, FB19 eller i andre tilsvarande område skal utformast etter kapittel 12. i forureiningsforskrifta. Om det kan vere fare for forureining av drikkevatt eller sårbare resipientar må følgjande vere avklart i ei ROS-analyse før planforslaget blir fremja: vasskjelde, råvasskvalitet, rettar til vassuttak viss relevant, sikring av vasskjelde, brukar- og verneinteresser, flaumvegar. Aktuelle miljøutfordringar og resipientar, og dessutan eksisterande forhold (til dømes: aktivitetar som kan føre til forureining, brukarkonfliktar eller skade) skal vere kartlagt og vurdert før kommunen behandlar søknader om reguleringsplan, utslepps- og byggjeløyve.

1.5.2 Overvatn

- a) Overvatn skal fortrinnsvis handterast med trestegsprinsippet, gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Ekstreme overvassmengder skal handterast i definerte flaumvegar.
- b) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar og søkk i terrenget blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon.
- c) Dersom naturlege flaumvegar blir endra i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at endringa ikkje fører med seg negative konsekvensar for andre område.
- d) I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis overvatnet blir påverka og handtert, både på og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og drenerande flater skal dokumenterast.

Retningslinje:

Dersom det er tungvegande grunnar til at trestegsprinsippet ikkje kan gjennomførast, kan overvatn via fordøying førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. NVE si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for overvatn skal leggjast til grunn.

Det er stilt krav om opne løysingar. Dersom andre løysingar blir valde, skal det grunngivast kvifor naturbaserte løysingar blir valde bort.

Informasjon trestegsprinsippet:

Trinn 1 (fang opp, reins og infiltrer) omfattar lokal overvasshandtering basert på prinsippa i naturen for vasshandtering. Vatn blir halde tilbake i søkk og jordmassar, blir brukt av vegetasjonen, fordampar eller



infiltrerer i grunnen. Løysingar som ivaretek eller styrkjer naturmangfaldet er å føretrakkje. Trinn 1 skal dimensjonast til å handtere «daglege» nedbørshendingar. Trinn 2 (forseink og fordrøy) omfattar lokal overvasshandtering i form av fordrøyingsvolumer. Trinn 2 skal dimensjonast til å handtere kraftige styrtregn, og gjeld for alle utbyggingar der ein har fellessystem eller uverksamt separatsystem nedstraums. Trinn 2 skal også inkludert i andre utbyggingar dersom det er stort skadepotensiale nedstraums i separatsystem, bekkesystem eller liknande. Trinn 3 (sikre trygge flaumvegar) omfattar flaumvegen som blir teken i bruk når kapasiteten i trinn 1 og trinn 2 er overstige, eller vatnet ikkje klarer å finne vegen inn i leidningsnettet. Trinn 3 skal dimensjonast til å handtere ekstreme styrtregn.

1.5.3 Handtering av vatn og avløp i reguleringsplan (inkludert overvatn)

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsføremål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn. Rammeplanen skal vere i tråd med kommunen si til ei kvar tid gjeldande VA-norm og hovudplan for vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn. Tilgang til sløkkevatn kan ikkje erstattast av tankbil eller liknande.

Retningslinje

Reguleringsplanar bør vise korleis overvassløysingar kan gje nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rom.

1.5.4 Handtering av vatn og avløp i byggesøknad (inkludert overvatn)

Ved søknad om tiltak skal det liggje føre ein godkjent plan for vatn og avløp (inkludert overvatn), som òg inkluderer sløkkevatn. Planen må skildre løysingar for vatn, avløp og overvatn i området, og vere i samsvar med kommunens VA-norm.

Retningslinje

Krav til utføring følgjer vedtekne tekniske føresegner, t.d. normer for VA, veg, overvatn, renovasjon.

1.5.5 Veg og avkøyringar

- Nye enkeltavkøyrslar langs hovudvegen opp til Lifjell, Fv3332 tillatast ikkje.
- Nye kryss og andre tiltak mot Fv3332 må planleggjast i tråd med normalar gitt i Handbok N100, veg- og gateutforming.

Retningslinje

- Til ei kvar tid gjeldande vegnorm skal leggjast til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.
- Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det i størst mogleg grad ryddast opp i eksisterande uoversiktlege avkøyrslar og parkeringslommer langs hovudvegen.



1.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

1.6.1 Byggegrense mot vassdrag

- Tiltak etter pbl. §§20-1 a, f, j, k, l, m er ikkje tillate nærare enn 100 m langs Åseåa, Raukritbekken, Hestemyrbekken, Plasstulbekken, Kikkutbekken, Jønnbubekken, Torillbekk, Langerudbekken, Grostulbekken og Hellebekken, og ikkje nærare bekkar med årsikker vassføring enn 50 m.
- Flaumsikringstiltak med godkjenning etter vassressurslova, bruer og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs vassdrag med sikte på landbruk, fiske og fangst.

Retningslinje:

- Avstand til vassdrag målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dersom vegar går nærare vassdraget enn tiltaket, kan det gjerast unntak frå kravet om avstand frå vassdrag.
- Namn gitte bekkar er vist i plankartet.
- Alle inngrep i vassdragsbeltet skal minimerast så langt råd er, uavhengig av type tiltak.
- Ved gjennomføring av fysiske tiltak i vassdrag og kantsoner, skal det vurderast om tiltaket krev løyve etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. For tiltak som krev reguleringsplan etter plan- og bygningslova, kan det vere formålstenleg at tiltaket først vert behandla etter forskrifta.

1.6.2 Grenser mot dyrka mark

- Mellom bygningar og dyrka mark (dette inkluderer innmarksbeite) og dyrkbar mark skal det vera minimum 20 m avstand. Byggegrensa gjeld ikkje for garasjar, uthus og landbruksbygg.
- Byggegrensa gjeld heller ikkje for tomter som er delt ifrå til bustadføre mål før vedtak av kommunedelplanen.
- Ved frådelling av eigedom skal nye eigedomsgrenser ikkje ligge nærare dyrka eller dyrkbar mark enn 5 m.

Retningslinje

Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d. landskap og terrengform. Der bustadområde blir liggande mot dyrka mark bør det etablerast ein vegetasjonsskjerm for å redusere konflikter med landbruksdrifta. Våningshus og kårustad er rekna som landbruksbygning.

1.6.3 Grenser mot veg

Informasjon: Det er ingen føresegnar knytt til dette.

Retningslinje

For alle tiltak gjeld byggegrenser heimla i veglova eller i reguleringsplan. Byggegrenser mot veg må sikre at det er plass til vanleg vedlikehald og snøopplag.

1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring av fritidsbustader og leilegheiter gjeld krav til 2 parkeringsplassar for bil til kvar eining. For fritidsbustader og leilegheiter med felles parkering er minstekravet 1,5 parkeringsplassar til kvar eining.
- Behov for parkering for bil ved næring, tenesteyting mfl. for nye utbyggingsprosjekt skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av ei analyse av parkeringsbehovet for tiltaket.
- Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplassar visast på situasjonsplan.
- Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjektet skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.
- Ved frådeling av nye og eksisterande tomter/festetomter skal det dokumenterast p-plass for min. 1,5 bil i fellesparkering eller 2 bilar for eigen p-plass

Retningslinje

- Normalt areal pr. p-plass er 18m²
- P-plassar skal utformast etter dei føresetnadar dei skal dekke. Sjå NBI datablad for løysing av forskjellige typar p-plassar. Ordinært vedlikehald må løysast innafor p-plassen sitt areal. Til dømes snøopplag.
- Til ei kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift skal leggjast til grunn for klargjering for lading av elbilar.

1.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

- Reguleringsplanar skal prioritere tilgjenge for gåande og skigåande. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarvegar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarvegar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidreg til å forkorte avstanden for mjuke trafikantar.
- Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangvegar, skiløyper og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, friområde for barn og unge, friluftsområde, skisenter, sentrumsfunksjonar, fritidsbustader og kollektivsamband.

Retningslinje:

- Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasserast slik at det vert lagt til rette for eit oversiktleg og trafiksikkert sti- og løypenett.
- Allemannsretten gjeld også i hyttefelt og på hyttetomter, men det er visse restriksjonar knytt til privat eigedom. Allemannsretten er regulert i friluftsløven (lov 28. juni 1957 nr. 16), spesielt § 2, som gir rett til ferdsl og opphaldsrett på utmark, og § 3, som omhandlar rett til å plukke bær, sopp og blomster. Ved utforming av reguleringsplan bør høve til fri ferdsl gjennom hyttefelt og hyttetomter sikrast.

1.9 Lys (pbl. § 11-9 nr. 6)

Ved val og utforming av utandørs belysning skal det leggjast vekt på å redusere mengda strølys så mykje som mogleg. Ved utforming og val av belysning skal det takast omsyn til Lifjell som eit viktig natur- og friluftsområde. Unødig lysbruk er ikkje tillat.

Retningslinje:

Ved utforming av reguleringsplan for fritidsbustad vil følgjande føresegrer vere retningsgivande:



- *Utelys skal avgrensast til inngangspartiet, og vere fast montert på bygningsvegg. Lyspunkt på portstolpar, gjerde og liknande m.a. belysning av veg eller parkeringsplass er ikkje tillate.*
- *Utelamper skal lyse nedover mot arealet som er ønskt opplyst, lysstyrken skal ikkje overskride ca. 470 lumen (tilsvarande 40W glødepære) og lyskjelder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare.)*
- *Lux, høgdeplassing og talet på lamper skal presiserast i reguleringsføresegnene.*

1.10 Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)

Ved søknad om tiltak som gjeld skilt og reklameinnretningar gjeld føresegnar for skilt og reklame, vedlegg 1 til dette dokumentet.

1.11 Gjerde (pbl. § 11-9 nr. 6)

- a) Gjerde rundt bygningar skal tilverkast slik at beitedyr ikkje kan kome til skade. Det er ikkje tillate med gjerde eller grind som stenger stiar og naturlege ferdselsvegar. Gjerde må ikkje komme i konflikt med friskt/frisiktsoner.
- b) Inngjerding med over 50 løpometer per tomt og/eller gjerde som skal koplast saman mellom nabotomter må omsøkast kommunen.

Retningslinje:

Der det er uvisst om vilkåra i føresegnene er oppfylte, kan tiltaket vere søknadspliktig.

For utforming av gjerde med omsyn til beitedyr, allmenn ferdsel, friluftsliv, trafikktryggleik og estetikk vil følgjande vere retningsgivande:

- *Gjerde skal vere mellom 0,9 m og 1,2 m høg.*
- *Gjerde skal utførast i trevirke og ha ei utforming og farge som harmonerer med bygningsmiljøet.*
- *Gjerde berekna for straum er ikkje tillat.*
- *Gjerde bør helst festast i vegg i begge endar, for å hindre at beitedyr skadar seg. Om dette kan sikrast på andre måtar som tek tilstrekkeleg omsyn til beitedyr, kan ein fråvike frå dette.*
- *Det er i utgangspunktet tillate med inngjerding med inntil 50 løpometer per tomt. Ved søknad om tiltak kan de likevel vurderast om det er tilstrekkeleg eller om det er anledning til at fråvike dette.*
- *Gjerde mellom nabotomter skal i utgangspunktet ikkje koplast saman, for å sikre fri ferdsel mellom tomtene. Om samkopling av gjerde ikkje fører til at stiar eller naturlege ferdselsvegar blir øydelagd eller ringast, kan det ved søknad om tiltak vurderast om ein kan fråvike dette.*

1.12 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging.
- b) Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilagdag, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.
- c) Ved regulering eller søknad om tiltak som dreier seg om støyømfintlege bygg skal støysituasjonen alltid skildrast og det skal gjerast greie for korleis støyproblematikk blir handtert.

- d) Ved regulering eller søknad om tiltak i nærleiken av eksisterande støyande verksemder skal det følgje ei støyfagleg utgreiing som skildrar eventuelle avbøtande tiltak.
- e) Ved etablering eller utviding av støyømfintlege bygg i område som kan vere utsett for støy skal det dokumenterast at prosjektet oppfyller grenseverdiane som er sett i gjeldande nasjonale retningslinjer.

Retningslinje:

Dei til ei kvar tid gjeldande nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.

T 1442 støyretningslinje skal nyttast.

1.13 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det sikrast universell tilgang for alle. Løysingar som gjer at bygningar og anlegg kan nyttast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg skal prioriterast framfor spesialløysingar.

1.14 Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvalting for å avklare om tiltak vil verke inn på automatisk freda kulturminne.
- b) Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Retningslinje

Lov om kulturminne heimlar forvaltninga av kulturminne. Det gjeld mellom anna undersøkingsplikta (§9), dispensasjonsreglar (§§ 4 og 15) og meldeplikt for offentlege organ ved riving eller endring av bygg eldre enn 1850 (§25). Regional kulturminneforvalting er Telemark fylkeskommune. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå kulturminnedatabasar.

1.15 Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6)

- a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Det skal m.a. leggast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdsléarar, vegar skal leggjast med god terrengtilpassing for å unngå store vegskjeringar. Naturleg vegetasjon skal takast vare på så langt som råd. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.
- b) I reguleringssaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område som kan ha verknader innanfor omsynssone for kulturmiljø, omsynssone for friluftsliv og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

Retningslinje

Det kan stillast krav om visualisering av tiltaket. Visualisering skal vise tilpassing til terreng og omliggande bygg. Det kan og stillast krav om visualisering av fjernverknad av tiltaket.

Det forventast at «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» leggast til grunn for plassering av bygningar og anlegg: «Terreng som er brattare enn 1:3 er generelt ikkje eigna for utbygging. I terreng



med hellingsgrad mellom 1:3 og 1:6 er det viktig at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpassa terrenget».

1.16 Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l, m er ikkje tillate på myr og våtmark. I reguleringsplanar skal myr- og våtmarksområde regulerast til §12-5 punkt 3 eller 5.
- b) Naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratet sin tilrådde metode.
- c) I reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 skal samanhengande grønstruktur takast vare på og vidareutviklast gjennom å knyte større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdssårer for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar, skiløypar) som knyt fritidsbustadar, friluftsområde, sentrumsfunksjonar saman.
- d) Gjennom utbyggingsområde skal løypenettet ha minimum **10 m** breidde. Det skal alltid lagast til planfrie kryssingspunkt mellom veg og skiløype. Kryssing av veg og skiløype tillatast ikkje.
- e) Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjonssone som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr, bidrar til flaumsikring og opprettheld friluftslivsinteresser.
- f) Opne strekningar for vassdrag skal oppretthaldast. Det kan settast krav om at lukka bekkar skal opnast i samband med reguleringsplanlegging.
- g) Verneplan for vassdrag ligg i store delar av området. Vernegrunnlag for 06/16 Lifjellområdet og rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggast til grunn for godkjenning av søknader i dette området. Tiltak i verneområdet skal vurderast opp mot vernegrunnlaget og dei rikspolitiske retningslinjene.

Retningslinje

1. Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av konsekvensar for naturmangfald etter nml §8-12 skal vurderast i planinitiativ.
2. Sidan kravet om kantvegetasjon er heimla i vassressurslova §11, må ein eventuell dispensasjonssøknad rettast til rett myndigheit (Statsforvalteren).
3. Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. Ved grave- og byggearbeid pliktar tiltakshavar å vurdere og eventuelt undersøke om det er forureina grunn i området, jf. forureiningsforskrifta §2-4. Dersom grunnen er forureina krevjast ytterlegare undersøkingar og vurderingar for å klargjere evt. konflikthar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.
4. Ved utarbeiding av reguleringsplan for heis C (tidlegare heis F) skal kryssing med skiløype utformast slik at risiko for ulykker reduserast og med føresegnar som sikrar dette.
5. Myrer som ikkje er kartlagde skal takast omsyn til. Dette gjeld òg for delar av FB17/parkeringsområdet på gnr./bnr. 18/6. Krava i punkt 1.16 a) gjeld for både kartlagde og ikkje-kartlagde myrer.

1.17 Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)

- a) Tryggleik mot skred skal sikrast i reguleringsplanar. Der skredtryggleik ikkje er dokumentert i reguleringsplan skal det gjerast av ansvarleg føretak ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1.

- b) For alle planar og tiltak i område som ligg innafareområde for skred skal eventuell førekomst av skred vurderast av fagperson. Vurderinga skal følgje planforslaget ved handsaming. Sikringstiltak må vere gjennomført før bygging.
- c) I område som er skredutsette, er det ikkje tillate med anna utbygging enn tiltak omfatta av sikkerheitsklasse S1.
- d) Reguleringsplanar skal vurdere om det er behov for å sikre barrierar mot skogbrann.

Retningslinje

Bestilling og utgreiing av skredfare skal samsvare med dei metodane som er skildra i NVE sin til ei kvar tid nyaste rettleiarar. Dokumentasjonen av reelle flaum- og skredtilhøve skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene i TEK17, eller i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

Alle områder som ligg i tilknyting til utmark er potensielt utsett for skog- eller lynnbrann. Barrierar mot skogbrann må innarbeidast i reguleringsplanar i desse områdene.

Nome og Midt-Telemark brannvesen sin gjeldande rettleiar skal leggjast til grunn i alle reguleringsprosessar og byggesaker.

1.18 Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8)

1.18.1 Klima og miljø

Reguleringsplanar skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslepp. Klimagassutslepp som følge av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

Retningslinje

Alle reguleringsplanar skal vurdere moglegheit for å redusere klimagassutslepp. Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder, vurdere gjenbruk av ressursar, bruk av lokale ressursar som masse og trevirke, høve til fossilfri anleggsverksemd, samt legge fram klimagassrekneskap for arealbruken.



2 Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7)

Skildring: Disse føresegnene omfatter føresegner og retningslinjer knytt til arealføremåla i plan- og bygningslova (pbl) § 11-7. Føresegnene er heimla i pbl. § 11-9, 10 og 11.

2.1 Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)

2.1.1 Generelle reglar

- Bygningar og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg. Dei skal tilpassast landskapet dei inngår i.
- Anleggsområde skal fortløpande setjast i stand, sår i terrenget skal tilbakeførast til naturleg terreng og uteområde skal avsluttast med ein tiltalande utforming.
- Alle nye bygg skal utformast på ein arkitektonisk god måte, tilpassa tradisjon og/eller eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindaug, byggjehøgder med meir. Nye bygg skal ha mørke jordfargar, og størrelse på hytte skal tilpassast terrenget. Til taktekking skal det nyttast skifer, tre eller torv.
- Veranda, rekkverk og andre konstruksjonar skal utførast i tre, stein eller andre naturlege materiale.
- Miljøvenlege, alternative energikjelder skal vurderast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegget må vere godt integrert i taket eller fasaden. Solceller eller solfangar må verre utstyrt med eit antireflekerande lag. Andre anlegg kan tillatast, men må omsøkast kommunen.

Retningslinje

1. Kommunen ønskjer å leggje til rette for alternative energikjelder også på eksisterande bygg og anlegg og legg opp til ein enkel søknadsprosess, der ein vurderer om tiltaket kjem i estetisk konflikt med omgivnadane. Tak- eller fasademonterte anlegg på eksisterande bygg, som ikkje er i samsvar med 2.1.1 e) er søknadspliktige. Bakkemonterte anlegg (som solcellepanel på stativ eller vindturbinar) er også søknadspliktige – høgda over terrenget av anlegget må aldri overstige høgda på hovudbygget. Mindre vindturbinar (rotordiameter mindre enn 1,5 m og høgde inntil 4 m) er berre tillate som eit supplement til solcelleanlegg og maksimum ein vindturbin per fritidseigedom.

2. Alle bygningar i EU og Noreg skal verre nullutslepp innan 2050. Unntaket omfatter fritidsbustader som brukast mindre enn fire månader i året. Kommunen tilrår at ein vurderer nullutslepp som ei løysing på nye bygg allereie no, slik at ein unngå større oppgraderingar på nye bygg i dei nærast 30 år. Energieffektive bygg vil også redusere kostnadane til oppvarming. Kommunen tilrår at ein i det minste legg krav til energieffektivitet for småhus (byggteknisk forskrift) til grunn for bygging av fritidsbustad. Om mogleg kan ein byggje slik at teknisk areal som krev eit frostfritt miljø ligg avskilt frå resten av arealet, slik at berre mindre delar av bygget treng oppvarming når det ikkje er i bruk.

3. Naturlige materialer er råstoff som finst i naturen utan stor menneskeleg påverknad eller bearbeiding, i utgangspunktet tre eller stein.

2.1.2 Fritidsbusetnad

- For område avsett til fritidsbusetnad skal areal på hovudhytte ikkje overstige $BYA=125\text{ m}^2$. Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil $BYA=25\text{ m}^2$.
- Parkering inngår ikkje i BYA.

- c) Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5 meter (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- d) Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0 m.
- e) Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar (mørke jordfargar), inkludert rekkverk og tak. Til takteking skal det nyttast skifer, tre eller torv. Reflekterande takteking er ikkje tillate med unntak av solfangarar eller solceller i tråd med 2.1.1 e).
- f) Trapper tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- g) Gjerder tillatast i tråd med 1.11.
- h) Kryperom under bygg/terrassar/veranda skal vere lukka.
- i) Vindauge skal ha storleik, utforming, materialval og plassering som tek omsyn til synlegheit og refleksjon.
- j) Det er ikkje tillat med utebelysning med unntak for funksjonell belysning av inngangspartiet i tråd med 1.9. Lysstyrt utelys skal ha ein funksjon som gjer det mogleg å slå av lyset når hytta ikkje er i bruk.
- k) Nye fritidsbustader skal nytte seg av eksisterande tilkomstvegar. Det kan ikkje etablerast nye avkøyringar frå fylkesveg 3332.
- l) **FB12:** Eksisterande fritidsbustader i området må inngå i ei alternativ løysing for vatn og avløp i tråd med 1.5.
- m) **FB19:** Innanfor området er det tillate å etablere lågstandardhytter utan vatn og avløp. Høgstandardhytter er tillatne der naudsynt infrastruktur kan førast fram utanom myrområda. Verken anleggsaktivitet eller utbygging skal ha negativ verknad for det registrerte myrområdet. Graving, sprenging, utfylling og annan terrengbearbeiding som kan skade myrområda, er ikkje tillate. Nye vegar eller tekniske anlegg skal ikkje leggjast i myrområda. Eksisterande fritidsbustader i området skal, så langt det er mogleg, vere ein del av ei alternativ løysing for vatn og avløp i tråd med punkt 1.5.
- n) **FB20:** Verken anleggsaktivitet eller utbygging skal ha negativ verknad for det registrerte myrområdet. Graving, sprenging, utfylling og annan terrengbearbeiding som kan skade myrområda, er ikkje tillate. Nye vegar eller tekniske anlegg skal ikkje leggjast i myrområda.

Retningslinje

1. Storleik på nye tomter bør vere maks 1 daa. Planering i samband med plassering av bygg må ikkje føre til avvik større enn 1 m. frå opphavleg terreng. På tomter der terrengetilhøva tilseier det skal bygningar avtrappast.

2. Tinglysing av beiteretten på fritidseigedomane kan hindre konflikt, då dette vil vere kjend når ein festar eller kjøper eigedomen. Dette bør gjerast i samband med tinglysing av festekontrakt eller skøyte. Det blir tilrådd at tiltakshavar undersøkjer med grunneigar og beitelag om det ligg føre beiterett i området.

2.1.3 Sentrumsformål

Innafor område for sentrumsformål er det tillate å byggje og gjere tiltak som styrker besøksnæringa på Liffjell slik som bygg- og anlegg for service, konsentrert fritidsbustadar tilrettelagd 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.

Retningslinje

Sjølv om private fritidsbustader også bidreg vesentleg til ei styrking av besøksnæringa på Liffjell er dei ikkje



omfatta av tiltak som blir tillate i dette området. I sentrumsområdet skal andre tiltak enn private fritidsbustader som styrker besøksnæringa på Liffjell prioriterast.

2.1.4 Næring

- a) Innafor område for næringsbygningar er det tillate å byggje servicebygg og andre næringsbygningar knytt til alpinanlegga og reiseliv.
- b) **9/38-Vinterland:** Eksisterande utsiktspunkt over skianlegget må erstattast. Større terrenginngrep i ei buffersone på 15 meter frå myrområdet i aust er ikkje tillate utan vidare utgreiing av konsekvensane for myra.

2.1.5 Idrettsanlegg

Tiltak for å etablere alpinanlegg, fremje friluftsliv og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar, til dømes myr, våtområder, naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, vert oppretthalde.

Retningslinje

Område for leik og rekreasjon omfattar til dømes akebakke, skileikområde, miniskitrekk og -nedfart, half-pipe, turløyper, tursti, sykkeløyper, grillplass, mindre bod til lagring av utstyr. Arealet skal leggjast til rette på ein måte som ikkje sjenerer området i barmarkssesongen.

Plankravet etter 1.1.1 vil til dømes gjelde for etablering av eit alpinanlegg, men ikkje eit mindre område for leik og rekreasjon.

Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.

2.1.6 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet.

2.1.7 Andre typar bygningar og anlegg

- a) **Gnr/bnr. 9/38:** I området mellom Kalveliane og fv 3332 kan det leggjast til rette for renovasjonsanlegg og/eller parkering.
- b) **Gnr/bnr. 18/6:** I området kan det leggjast til rette for eit foreinings/samlingslokale.

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)

2.2.1 Veg

Informasjon: Det er ingen fleire føresegner knytt til føremålet (sjå 1.5.5).

2.2.2 Parkeringsplass

Informasjon: Det er ingen fleire føresegner knytt til føremålet (sjå 1.7).

2.3 Grønstruktur (§§11-9 og 11-10)

2.3.1 Turdrag/skiløype

Tiltak for å fremme friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar, til dømes naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, myr- og våtområder, vert oppretthalde og viktige naturverdiar ikkje blir negativt påverka.

Retningslinje:

Det kan være naudsynt med feltundersøkingar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført.

Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratet sin tilrådde metode.

Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.

2.4 Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)

2.4.1 Generelle føresegner for LNF

- a) Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsretta landbruk, gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og skal ikkje forringe viktige økologiske funksjonar, til dømes naturtypar med nasjonale eller vesentlege regionale miljøinteresser, myr- og våtområder.
- b) Oppføring av nye fritidsbustader eller utviding av eksisterande fritidsbustader er ikkje tillat.
- c) I område med utvalde stølslandskap er motorisert ferdsel, som kan påføre skade på kultur- og stølslandskapet, ikkje tillate.
- d) Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet

Informasjon: Naturtypar med nasjonal eller vesentlege regionale miljøinteresser omtalast i rundskrivet T-2/16.

2.4.2 LNFR areal for spreidd fritidsbusetnad (LSF)

- a) Tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige friluftslivsområde, område med utvalde stølslandskap, skiløyper, dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Tiltak skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel i området.
- c) Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande fritidsbustad, samt anneks og/eller uthus kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.
- d) Oppføring av nye fritidsbustader er ikkje tillate.
- e) Reglane om utnyttingsgrad for fritidsbustad og generelle reglar jf. føresegnene § 2.1.1 og 2.1.2 skal leggst til grunn i søknad om løyve.

Retningslinje:

Erstatningsbustad erstattar ein annan bustad heilt, til dømes som følgje av brann, alderdom eller liknande.

Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 1.15 Landskap og estetikk og 1.16 Blå og grønne naturverdiar.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

Informasjon: Det er ikkje knytt føresegner eller retningslinjer til føremålet. Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 1.6.1. Byggegrenser mot vassdrag og 1.1.6 Blå og grønne naturverdiar.





3 Omsynssoner

3.1 Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

3.1.1 Fareområde for skred (H310)

- a) I byggesaker og reguleringsplanar skal skredtryggleiken dokumenterast av fagperson/-miljø med geofagleg kompetanse.
- b) Naudsynte sikringstiltak må vere gjennomført før det aktuelle tiltaket kan settast i verk.

Retningslinje:

Faren for skred skal vurderast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift (p.d.d TEK17 §7-3) og NVE sin gjeldande rettleiarar (p.d.d. rettleiar 1/2019).

3.1.2 Fareområde for flaum (H320_1)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor aktsemdsområde der det ikkje eksisterer flaumsonekart skal reell flaumfare dokumenterast av fagperson/-miljø. Innanfor dokumenterte flaumsoner skal tiltak vere sikra mot 200-årsflaum pluss klimapåslag. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon. Mindre tiltak (sikkerheitsklasse F1) skal vere sikra mot 20-årsflaum.

Retningslinje:

Teknisk forskrift presiserer krava til flaumsikring og sikkerheitsklasser, jf. TEK17 §7-2.

NVE rettleiar 3/2022 Sikkerhet mot flom og NVE rettleiar 3/2015 Flaumfare i bekker bør leggjast til grunn for vurderingar.

3.1.3 Fareområde for flaumvegar (H320_2)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor fareområde skal det takast særleg omsyn til flaumvegar. Det er ikkje tillate med tiltak som stengjer flaumvegane.

Retningslinje:

Flaumvegar bør dimensjonerast for 100-års flaum (for små felt kan 100-års nedbør leggjast til grunn).

3.2 Soner med særskilt omsyn til friluftsliv, grønstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c)

3.2.1 Omsynssone for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

- a) Innanfor området skal omsynet til friluftsliv og rekreasjon prioriterast.
- b) Det bør takast særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til områda ikkje blir svekka.

Informasjon: Omsynssone for friluftsliv markerer også ein kommunal markagrense.

3.2.2 Omsynssone for myr (H560_1)

Retningslinje

- a) Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l, m er ikkje tillate på myr (jf. føresegn § 1.16. a))



b) Andre tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ta høgde for vasstand, vasstilførsel og drenering til myrområde. Grunnvasstilsig og naturlege vassførekomstar må ikkje blokkerast eller forureinast.

b) Før det blir gitt løyve til eventuelle tiltak og endra bruk innanfor omsynssone, bør området kartleggast nærare.

Informasjon: Masseutskifting av myrmasse kan gi utslepp av surt vatn. Massen kan også verre rikt av jern og humus. Ein bør derfor unngå å deponere myrmasse nær sårbare resipientar.

3.2.3 Omsynssone for naturtype (H560_2)

Retningslinje

Tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ikkje kome i konflikt med verdiar knytt til biologisk mangfald.

3.2.4 Omsynssone for INON-område (H560_3)

Retningslinje

I LNF-område der naturmiljø er dominerande (INON-område) er det ikkje tillate å gjere tyngre tekniske inngrep.

3.2.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

- a) Verdier for kulturmiljø som skal tas særleg hensyn til er kulturlandskapet, stølslandskapet, tufter, murar og andre strukturar i landskapet.
- b) Naturgitte og kulturskapt nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.
- c) Ved behandling av byggjesøknadar og søknadar om tiltak i landbruket, skal regional kulturminneforvaltning gis høve til å uttale seg før vedtak.

3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav e)

3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

a) **H810-FB8 Kalveliane:** Det skal i reguleringsplanen leggst inn føresegner om rekkefølgekrav som sikrar at tilkomsten til løypenettet er tilfredsstillande etablert før det tillatast bygging av nye fritidsbustader i dette området.

b) For område innanfor gjennomføringssoner er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.

Retningslinje

Kvalitetane området FB8 har for friluftsliv og ulike brukargrupper skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane ikkje forringast. Dette inkluderer også tilkomsten til løypenettet. Tilkomsten til løypenettet må utformast slik at trafikktryggleiken og friluftslivskvalitetane i området ikkje forringast. Tilkomsten frå fylkesvegen bør utformast slik at trafikktryggleiken til kryssingspunktet (parkering og turdrag aust for fylkesvegen og skiløype vest for fylkesvegen) forbeholdast.

4 Vedlegg

1. Føresegner for skilt og reklame



Nabolagsprofil

Almedalsvegen 166

Høyde over havet

418 m



Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	18 min 11.2 km
Telemarkshallen Linje 116	11 min 6.1 km
Sommarland personal Linje 116	11 min 6.4 km

Avstand til byer

Notodden	38 min
Skien	1 t 6 min
Kongsberg	1 t 10 min
Porsgrunn	1 t 11 min
Drammen	1 t 41 min
Oslo	2 t 13 min

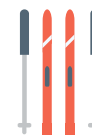
Ladepunkt for el-bil

Recharge Sønstebøtunet	16 min
Bøgata 67	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.6 km
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

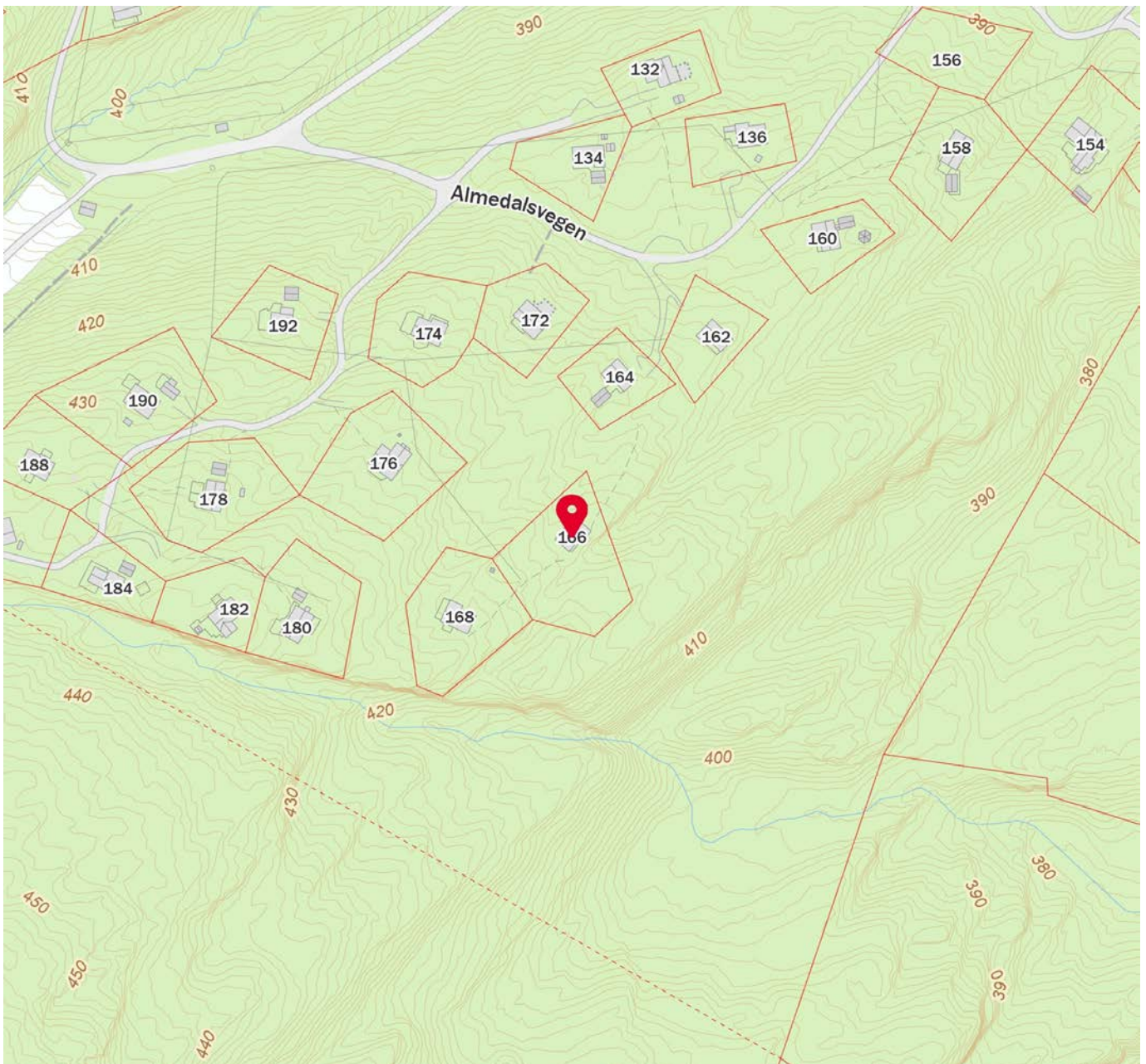
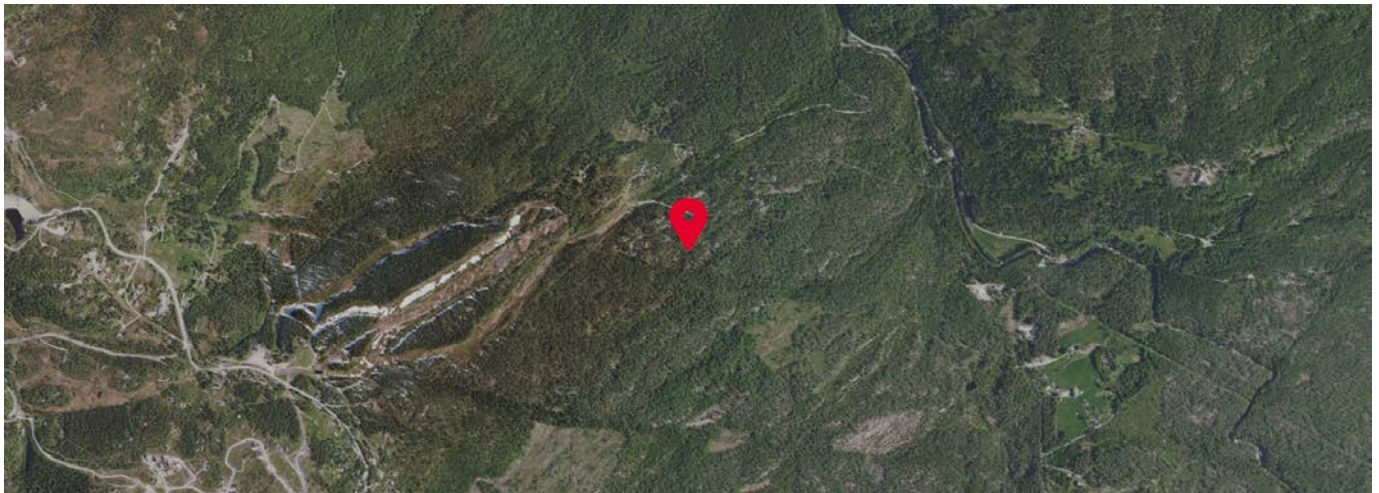
Bø Sommarland	13 min
Høyt & Lavt Bø i Telemark	13 min
Hollane Turisthytte	8.7 km
Gullbringbadet	19 min

Sport

Telemarkshallen fotballhall Fotball	12 min 6.2 km
Folkestadfeltet nærmiljøanlegg Ballspill	14 min 7.8 km
Sporty24 Bø	17 min
Gullbring Trening	19 min

Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	16 min 10.7 km
Kiwi Bø PostNord	16 min 10.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Almedalsvegen 166
3804 BØ I TELEMARK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre