



aktiv.

Pynten 32, 3864 RAULAND

**Ski inn/ut - Halvpart av vertikaldelt
hytte i Holtardalen med svært
attraktiv beliggenhet - 4 soverom/
2 bad.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Sven Sandersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 112/121 kvm
Tomtstr.: 794 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 221
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1317250075

Ski inn/ut - Halvpart av vertikaldelt hytte - svært

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Pynten 32 – en attraktiv fritidsbolig i vertikaldelt tomannsbolig. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på romslige løsninger med fire soverom, to bad og en stor stue med åpen himling. Eiendommen fremstår som velholdt og i normalt god stand.

Svært attraktiv plassering i Holtardalen, et av Raulands mest populære hytteområder.

Ski inn/ski ut med direkte tilgang til både alpinanlegg og langrennsløyper.

Utsikt mot Rauland, fjellene og dalene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	59
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, teknisk rom, gang, bad, fire soverom.

BRA-e: 9 kvm Reskapsbod ca. 9 kvm.

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Bad, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 kvm Sørvestvendt balkong.

Ikke målbare arealer

Det bemerkes at utvendig bod ikke ble målt opp da det manglet tilkomstmuligheter.

Fra tidligere salgsdokumentasjon fremgår det at boden ble oppmålt til ca. 9 kvm.

Megler/takstmann har ikke foretatt kontrollmåling i forbindelse med dette salget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

794 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en del av felleseiendommen for Pynten 32 og 34, og ligger attraktivt plassert i et rolig hjørne av en ende gate. Tomten er oppgitt til å være ca. 794 kvm.

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass, og gir enkel adkomst hele året. Fra eiendommen har man direkte ski inn/ski ut, med både

alpinanlegg rett utenfor døren.

Den høytliggende plasseringen gir en fantastisk utsikt mot Rauland og de omkringliggende fjellene – et naturskjønt skue som kan nytes fra både uteområdet og hytta.

Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Pynten 32 – kanskje din nye hytte i vakre Holtardalen?

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet midt i smørøyet av Holtardalen, et av de mest populære hytteområdene på Rauland. Hytta ligger i en endegate, samtidig som du har ski inn/ski ut med direkte tilgang til både alpinbakker og langrennsløyper.

Her kan du nyte lange solrike dager kombinert med en majestetisk panoramautsikt over Rauland, fjellheimen og dalene rundt. Dette er ekte norsk natur på sitt aller beste.

Holtardalen byr på helårsliv i fjellet. Om vinteren venter milevis med preparerte langrennsløyper og flotte skibakker, mens sommerhalvåret gir tilgang til turstier, toppturer, sykling, fiskevann og båtliv på Totak.

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass, noe som sikrer enkel adkomst hele året. Området er familievennlig og stille, samtidig som det er kort vei til Rauland sentrum med butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Her får du kombinasjonen av ro, solrike uteplasser, naturopplevelser og nærhet til aktivitetene – et sted for gode minner året rundt.

Velkommen til fjells.

Adkomst

Leiligheten er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i rapporten.

Bygningen er i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med tømmerkledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv. Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2013. Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2013. Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2013.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Merknad: Synlig isolasjon rundt fritidsboligen.

Konsekvens: Fare for fuktopptak, mekaniske skader og redusert isolasjonseffekt.

Tiltak: Beskytte eller dekke til isolasjonen for å hindre skade og forlenge levetiden.

Terrengforhold:

Merknad: Terrengfallet har ikke tilstrekkelig helling bort fra konstruksjonen.

Konsekvens: Fare for fuktpåvirkning på ringmur, som kan gi skader over tid.

Tiltak: Etablere eller forbedre terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Yttervegger:

Merknad: Manglende lufting i underkant av kledning og usikkerhet rundt tidligere behandling.

Konsekvens: Økt risiko for råte- og fuktskader, redusert levetid på kledningen.

Tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting og vedlikeholde kledningen med tjære- eller linoljebaserte produkter.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Merknad: Råte på enkelte bord.

Konsekvens: Råteskadede bord kan svekke konstruksjonen over tid.

Tiltak: Skifte ut råteskadede bord og følge opp med jevnlig vedlikehold.

Balkonger, verandaer og lignende:

Merknad: Begroing og manglende behandling på terrassegulv.

Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Tiltak: Rengjøre og behandle treverket med egnet overflatebehandling.

Bad 2. etasje | Membran, tettesjiktet og sluk:

Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.

Bad 1. etasje | Overflate gulv:

Merknad: Bom under enkelte fliser.

Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid.

Tiltak: Følge med på utviklingen og utbedre/utskifte fliser ved behov.

Bad 1. etasje | Membran, tettesjiktet og sluk:

Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.

Kjøkken:

Merknad: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Konsekvens: Økt risiko for vannskader og brannfare.

Tiltak: Installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Merknad: Mangler lekkasjesikring under vegghengte toaletter og FDV-dokumentasjon av sisternene.

Konsekvens: Risiko for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje.

Tiltak: Etablere lekkasjesikring ved oppgradering/utskiftning og fremskaffe FDV-dokumentasjon.

Varmtvannsbereder:

Merknad: Drypplekkasje ved kobling på toppen av berederen.

Konsekvens: Defekt kobling som må påregnes utskiftning, med fare for vannskader ved videre lekkasje.

Tiltak: Utskiftning av koblingen for å sikre tett og trygg tilkobling.

Ventilasjon:

Merknad: Avtrekksvifte på bad i 2. etasje fungerer ikke.

Konsekvens: Svekket ventilasjon, risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Tiltak: Utbedre eller skifte avtrekksviften.

Forhold som har fått TG3 i rapporten:

Bad 2. etasje | Overflate gulv:

Merknad: For lite fall mot sluk, bom under fliser og fuger.

Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Utskiftning eller utbedring av gulv med korrekt fall og forskriftsmessig utførelse.

Merknader fra takstmann:

Det ble registrert at tre av fire soverom ikke har vinduer som tilfredsstillende krav til rømningsvei. Dette innebærer en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre nødsituasjoner, og bruken som soverom er dermed ikke forskriftsmessig. Det må etableres godkjente rømningsvinduer eller alternative rømningsløsninger for å sikre trygg bruk av rommene.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 13.08.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Pynten 32 – en attraktiv fritidsbolig i vertikaldelt tomannsbolig. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på romslige løsninger med fire soverom, to bad og en stor stue med åpen himling. Eiendommen fremstår som velholdt og i normalt god stand.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett, og flis på bad og entré.

Bygningen ligger på en felleseiet tomt på 794 kvm med utsikt over Holtardalen.

Boligen inneholder i 1 etasje: entré, teknisk rom, gang, bad, fire soverom. 2. etasje: Bad, stue/kjøkken, og en sørvestvendt balkong på 19 m².

Bad 1. etasje er utstyrt med:

Badet er innredet med fliser på gulv og vegger, servant med glatte fronter og speil med overskap, veggmontert toalett samt dusjkabinett. Overflatene fremstår i normalt god stand. Fall mot sluk er målt til 27 mm over 1,4 m – tilfredsstillende etter gjeldende forskrift ved oppføringstidspunkt (2012). Fuktmålinger i tilstøtende vegg ga normale verdier.

Bad 2. etasje er utstyrt med:

Badet er innredet med fliser på gulv og vegger, servant med glatte fronter og speil med overskap, veggmontert toalett samt dusjkabinett. Overflater fremstår i normalt god stand. Fuktmålinger i tilstøtende vegg viste normale verdier.

Kjøkken fra 2012 med profilerte fronter, benkeplate i tre og kjøkkenplater på vegg over benk. Kompositt oppvaskum. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp

med avtrekk og kjøleskap. Innredningen fremstår i normalt god stand med fungerende avrenning og ventilasjon. Det er imidlertid ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring – tiltak anbefales for økt brannsikkerhet og beskyttelse mot vannskader.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vann- og avløpsrør fra 2012.
- Stoppekran i fordelerskap (lekkasjesikret til sluk).
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, med lekkasjesikring.
- Varmesentralanlegg fra 2017 (luft-til-luft varmepumpe).
- Sikringsskap med automatsikringer (19 kurser).

Nåværende eier kjøpte fritidsboligen i 2018 og opplyser å ha utført følgende oppgraderinger:

- Utvendig maling.
- Skiftet oppvaskmaskin og platetopp.
- Montert varmepumpe (2017).
- Montert lader for el-bil.

Er du på utkikk etter en hytte med ski inn/ut, gode solforhold, og en helt magisk utsikt? Da er dette kanskje hytta for deg.

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

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. Komfyr, kjøleskap og ovn medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Eier har tidligere benyttet Telenor på hytten, men har gått over til simkort modem.

Parkering

Parkering på egen/felles gruslagt tomt. Det er EL-billader på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 94894794

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmpumpe i stue/kjøkkenområdet, peisinnsats i stue og komfortable varmekabler i begge badene og det tekniske rommet.

Informasjon om strømforbruk

Dagens eiere opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca. 14.000 kwh. Dette vil variere etter eiers ønske og bruk.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

105 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 071 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Prognose for kommunale avgifter for 2025 anslår en årlig pris på ca. kr 15 071,-. Disse dekker både vann og avløp, renovasjon, samt feiing.

Vinje kommune tilbyr fleksibel fakturering med fakture enten 1, 2,4 eller 12 ganger i året. 12 terminer er standard, og ved eierskifte vil det bli endret til 12 terminer om hjemmelshaver har hatt en annen avtale. Forrige faktura kom på kr. 1 255,91.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pr. dags dato ikke innført eiendomsskatt i Vinje Kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 722 500 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold. Det blir også fakturert en brøyteavgift som pr. tidspunkt ligger på kr. 12 800,-. Årlig forsikringspremie opplyses om å være på kr 6 766,- inkl. utleie og innbo.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 221, seksjonsnummer 2 i Vinje kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for heftelser.

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

4036/150/221/2:

21.03.2013 - Dokumentnr: 238130 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Rauland Invest AS

Org.nr: 989 388 991

Bestemmelse om drift og vedlikehold av felles vei, vann- og avløpsledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2013 - Dokumentnr: 238130 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Rauland Turist AS
Org.nr: 971 160 004
Bestemmelse om årlig løypeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2011 - Dokumentnr: 661925 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest frittliggende fritidsbolig i to seksjonar datert 16.01.2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet både offentlig vann og avløp. Det er privat vei frem til boligen. Veiene er eiet av Rauland Invest AS, og en privat grunneier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område ihht. reguleringsplan Holtardalen III med formål om konsentrert fritidsbebyggelse.

Under kommunedelplanen Rukkemo-Torvetjønn er område satt av til nåværende fritidsbebyggelse.

BYA er oppgitt til å være 33 %.

Adgang til utleie

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 5% av salgssummen, v/salg på 3.690.000 (Kr. 184.500)

Kommunale opplysninger 3 000,-

Markedspakke kr 12 900,-

Oppgjørshonorar kr 6 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-

Visninger/overtakelse per stk. kr 3 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet kr 545,-
Fotograf kr 4 500,-
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)
Totalt (Kr. 234 005)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

16.03.2026







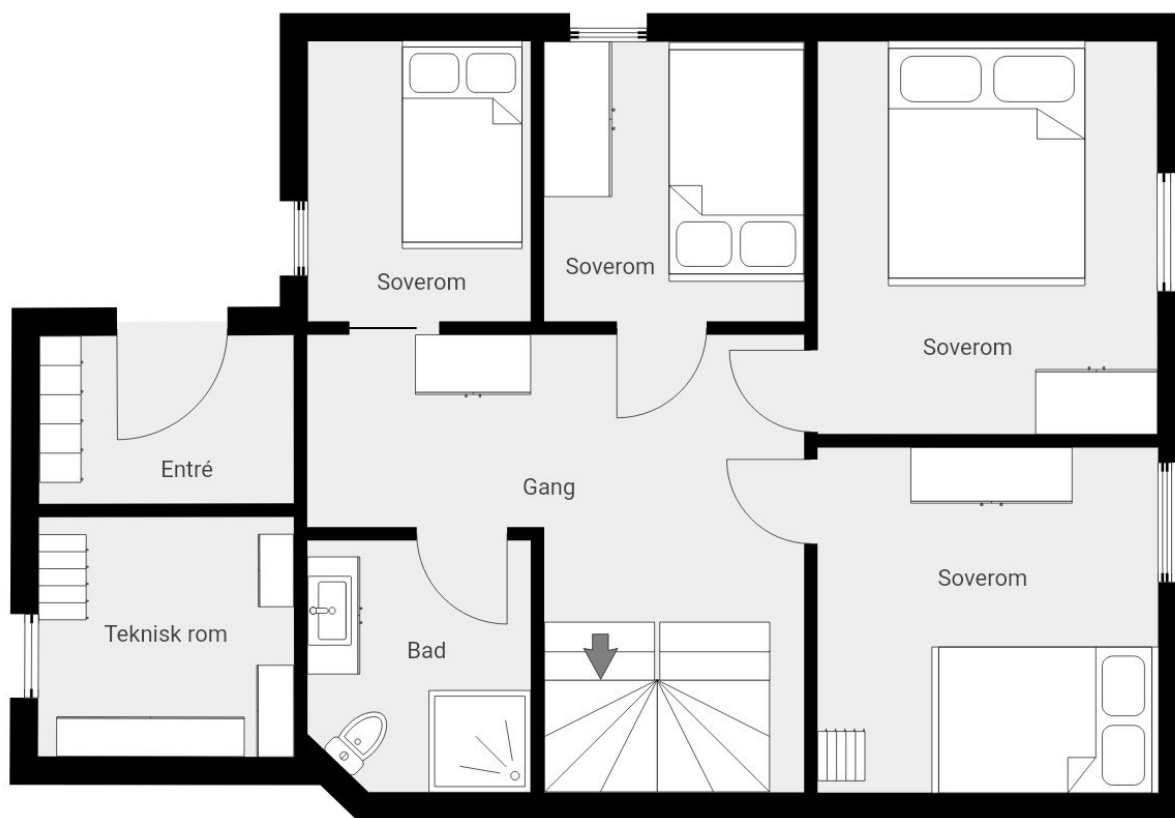








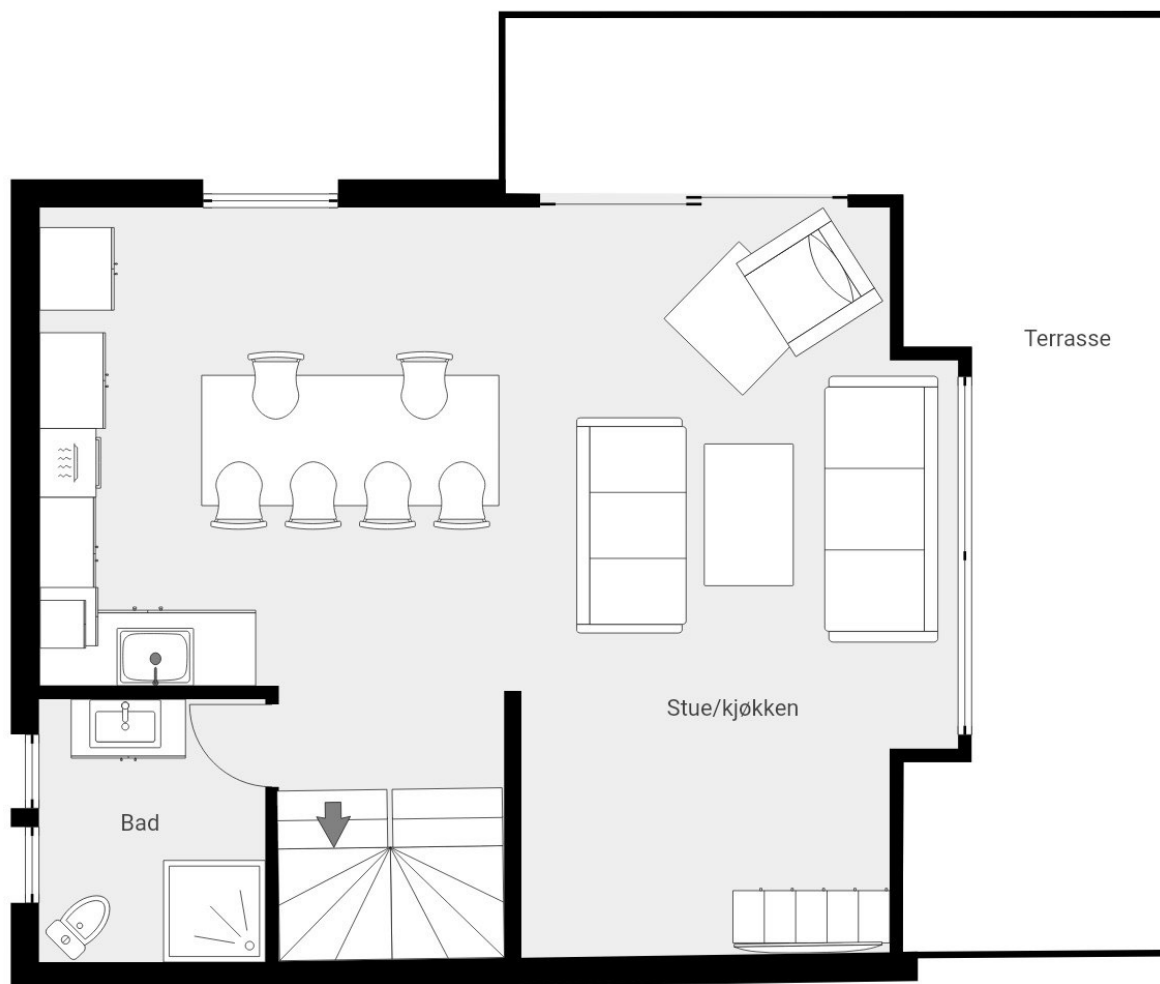
Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Plantegning

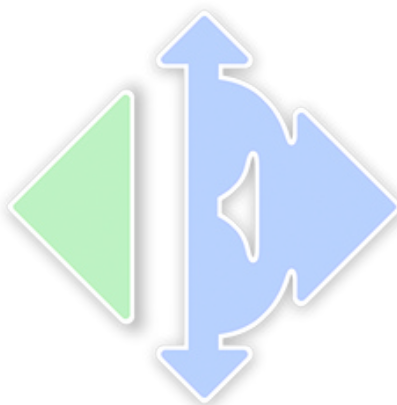


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Fritidsbolig
Pynten 32
3864 Rauland



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 19/08/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.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: 150, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Sven Sandersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	794 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Fritidsbolig.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med naturlige omgivelser. Gruslagt adkomst til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med tømmerkledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med torv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue/kjøkken.
Peisinnatts i stue.
Varmekabler på begge bad og teknisk rom.

ROMHØYDE:

- etasje: 2,27-3,25m i entré og teknisk rom, 2,51m i gang, bad og fire soverom.
- etasje: 2,5-4m i stue/kjøkken og 2,29m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

- etasje: Flis i entré, teknisk rom og bad, parkett i øvrige rom.
- etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

- etasje: Flis på bad, behandlet panel i øvrige rom.
- etasje: Flis på bad, behandlet panel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

- etasje: Behandlet panel i alle rom.
- etasje: Behandlet panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert at tre av fire soverom ikke har vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Dette innebærer en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre nødsituasjoner, og bruken som soverom er dermed ikke forskriftsmessig. Det må etableres godkjente rømningsvinduer eller alternative rømningsløsninger for å sikre trygg bruk av rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	60 m2				60 m2	0 m2
2. etasje	52 m2			19 m2	52 m2	0 m2
Redskapsbod						
SUM BYGNING	112 m2			19 m2	112 m2	0 m2
SUM BRA	112 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, teknisk rom, gang, bad, fire soverom.
2. etasje: Bad, stue/kjøkken.

BRA-e:

Redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befæringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det bemerkes at utvendig bod ikke ble målt opp da det manglet tilkomstmuligheter.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

19/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ringmuren er besiktiget uten at det ble registrert vesentlige avvik i form av sprekker eller riss. Det ble imidlertid bemerket synlig isolasjon rundt fritidsboligen. Isolasjonen er dermed utsatt for fukt, skader fra vær og vind samt mekanisk påvirkning, noe som over tid kan føre til redusert effekt og behov for utskiftning. For å sikre levetid og funksjon anbefales det å dekke til eller beskytte isolasjonen på en egnet måte.

Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet synlig isolasjon ved ringmur/fundament.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengefallet rundt boligen er visuelt undersøkt, og det ser ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Manglende fall kan medføre at overflatevann blir liggende inntil konstruksjonen, noe som over tid øker risikoen for fuktskader, saltutslag og redusert levetid på grunnmur og drenering. For å hindre unødige fuktbelastninger anbefales det å etablere eller justere terrengefallet slik at vann ledes raskt vekk fra bygningskroppen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringssdagen.

Utvendige flater av behandlet tømmerkledning.

Kledningen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert manglende lufting i underkant. I tillegg er det usikkert hva kledningen tidligere er behandlet med. Tømmer som ikke er behandlet med riktige produkter, som tjære- eller linoljebaserte produkter, har økt risiko for råte- og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og sørge for videre behandling med egnede produkter for å sikre levetid og beskyttelse av kledningen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, samt usikkerhet rundt tidligere behandling.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2013.

Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2013.

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med torv og fremstår i normalt god stand ved visuell vurdering fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller forhold som har vesentlig negativ innvirkning på bygningen, men det ble observert noe råde på enkelte bord. Dette kan medføre at bordene svekkes over tid dersom det ikke følges opp. Det anbefales å bytte ut råteskadede bord og ellers fortsette med jevnlig ettersyn og vedlikehold for å opprettholde takets funksjon og levetid.

TG2 vurderes grunnet råde på enkelte bord som holder torvet på plass.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 19 m2 med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at terrassegulvet har en del begroing og viser tegn til manglende overflatebehandling. Dette gjør at treverket er mer utsatt for fukt og slitasje, som på sikt kan forkorte levetiden dersom det ikke følges opp. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og påføring av egnet behandling for å beskytte treverket og bevare konstruksjonens holdbarhet.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og slitasje/begroing på terrassebord.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. I tillegg ble det avdekket bom under det meste av flisene samt fugene. Dette svekker tetthet og bestandighet, og flisene anses som ødelagte. Konsekvensen er økt risiko for vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjon. Det må påregnes utskiftning eller utbedring av gulvet for å oppnå forskriftsmessig utførelse og funksjon.

TG3 vurderes grunnet ødelagte flis på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er trolig fra byggeår, 2012.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble benyttet tidligere boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljene rundt rørgjennomføringen til avløpet ved servant fremstår som usikre. Dette kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader og redusert levetid på materialene. For å unngå fuktskader anbefales det å fornye og sikre tettedetaljene på en forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker og det er ikke tilstrekkelig dokumentert godkjent løsning.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 1. etasje**TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 27mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert bom under enkelte fliser, noe som betyr at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid dersom det ikke følges opp. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten synlige tegn til skader. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov.

TG2 vurderes grunnet bom under enkelte fliser.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er trolig fra byggeår, 2012.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljene rundt rørgjennomføringen til avløpet ved servant fremstår som usikre. Dette kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader og redusert levetid på materialene. For å unngå fuktskader anbefales det å fornye og sikre tettedetaljene på en forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker og det er ikke tilstrekkelig dokumentert godkjent løsning.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av tre og kjøkkenplater på vegg over benk.

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand uten mekaniske skader eller slitasje av betydning. Vanntrykket vurderes som normalt med god avrenning fra kran, og ventilatoren har tilfredsstillende oppsug. Det bemerkes imidlertid at det mangler både komfyrvakt og lekkasjesikring. Dette øker risikoen for skader ved eventuell vannlekkasje samt brannfare ved bruk av Induksjonstopp. Det bør påregnes montering av komfyrvakt og lekkasjesikring i tråd med gjeldende krav for å bedre sikkerheten.

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengte toaletter på begge bad. Det ble registrert manglende lekkasjesikring under klosett, og FDV-dokumentasjon av sisternene er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV-dokumentasjon ble innført flere år etter at toalettene ble montert, slik at dette avviket skyldes manglende tilpasning til dagens standard. Manglende lekkasjesikring innebærer likevel en risiko for skjulte vannskader dersom lekkasje oppstår. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, samt sørge for nødvendig dokumentasjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, inspeksjonsmulighet og manglende FDV dokumentasjon av sisternene.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert tegn til drypplekkasje ved kobling på toppen. Dette indikerer at koblingen på vannrøret er defekt, og det må påregnes utskiftning. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan dette utvikle seg til vannskader eller skader på bereder og tilstøtende konstruksjoner. For øvrig ble det ikke registrert skader eller avvik på berederen. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet tegn til drypplekkasje ved koblingspunkt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2017. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det er registrert luftespalte under dørblad til badene for å sikre tilluft. Det bemerkes imidlertid at avtrekksviften på bad i 2. etasje ikke fungerer. Dette reduserer ventilasjonen og kan medføre opphopning av fukt, noe som over tid kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre eller skifte avtrekksviften for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet ikke fungerende mekanisk avtrekk på bad i 2. etasje.

Merknader: Fritidsboliger med én boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2012
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på teknisk rom med 19 kurser iht oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det ble registrert enkelte forhold ved det elektriske anlegget som bør følges opp: Merket på installasjonen er usikkert, det er en løs stikkontakt på bad, samt en kobling i teknisk rom som fremstår som usikker. Slike forhold kan medføre økt risiko for varmegang eller feil i anlegget. Det anbefales å få utført kontroll og nødvendige utbedringer av autorisert elektriker for å sikre forskriftsmessig og trygg drift.

Det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være ankyndning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med usikkert konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og fyllmasse. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Synlig isolasjon rundt fritidsboligen. Konsekvens: Fare for fuktopptak, mekaniske skader og redusert isolasjonseffekt. Tiltak: Beskytte eller dekke til isolasjonen for å hindre skade og forlenge levetiden.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfallet har ikke tilstrekkelig helling bort fra konstruksjonen. Konsekvens: Fare for fuktpåvirkning på ringmur, som kan gi skader over tid. Tiltak: Etablere eller forbedre terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Manglende lufting i underkant av kledning og usikkerhet rundt tidligere behandling. Konsekvens: Økt risiko for råte- og fuktskader, redusert levetid på kledningen. Tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting og vedlikeholde kledningen med tjære- eller linoljebaserte produkter.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Råte på enkelte bord. Konsekvens: Råteskadede bord kan svekke konstruksjonen over tid. Tiltak: Skifte ut råteskadede bord og følge opp med jevnlig vedlikehold.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Begroing og manglende behandling på terrassegulv. Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid. Tiltak: Rengjøre og behandle treverket med egnet overflatebehandling.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Bom under enkelte fliser. Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid. Tiltak: Følge med på utviklingen og utbedre/utskifte fliser ved behov.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføring til servant. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Tiltak: Fornye og sikre tettedetaljene forskriftsmessig.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring. Konsekvens: Økt risiko for vannskader og brannfare. Tiltak: Installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Mangler lekkasjesikring under vegghengte toaletter og FDV-dokumentasjon av sisternene. Konsekvens: Risiko for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje. Tiltak: Etablere lekkasjesikring ved oppgradering/utskiftning og fremskaffe FDV-dokumentasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Drypplekkasje ved kobling på toppen av berederen. Konsekvens: Defekt kobling som må påregnes utskiftning, med fare for vannskader ved videre lekkasje. Tiltak: Utskiftning av koblingen for å sikre tett og trygg tilkobling.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Avtrekksvifte på bad i 2. etasje fungerer ikke. Konsekvens: Svekket ventilasjon, risiko for dårlig innneklima og fuktskader. Tiltak: Utbedre eller skifte avtrekksviften.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Merknad: For lite fall mot sluk, bom under fliser og fuger. Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon. Tiltak: Utskiftning eller utbedring av gulv med korrekt fall og forskriftsmessig utførelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250075	

Selger 1 navn
Sven Sandersen

Gateadresse	
Pynten 32	

Poststed	Postnr
RAULAND	3864

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250075

Tilleggskommentar

Utført i min tids eie: Maling utvendig, skiftet oppvaskmaskin, plate topp, montert varmepumpe, montert lader for el.bil.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Sandersen	7dcb7eaca2630566a643 e988f35ad066e0107429	01.09.2025 08:36:45 UTC	Signer authenticated by One time code

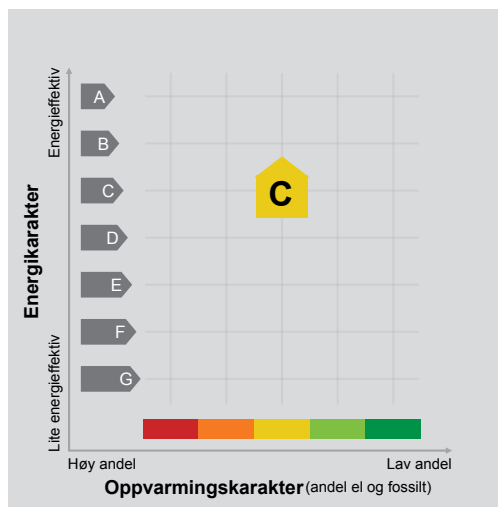
Document reference: 1317250075

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

ENERGIATTEST



Adresse	Pynten 32
Postnummer	3864
Sted	RAULAND
Kommunenavn	Vinje
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300221567
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172761
Dato	24.09.2025



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

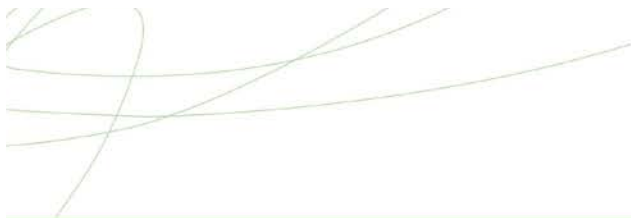
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 121
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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 tittelen 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Pynten 32

Høyde over havet

936 m



Offentlig transport

Rauland skisenter Linje 143	4 min 2.2 km
Rukkemo Linje 143	6 min 3.7 km

Avstand til byer

Rjukan	37 min
Notodden	1 t 26 min
Kongsberg	1 t 56 min
Skien	2 t 6 min
Porsgrunn	2 t 9 min
Drammen	2 t 32 min
Oslo	2 t 59 min
Bergen	173.9 km

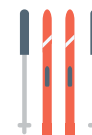
Ladepunkt for el-bil

Skagerak Energi - Holterdalen	11 min
Juvlandsvegen 2	10 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 290 m
- 115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rauland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 12



Aktiviteter

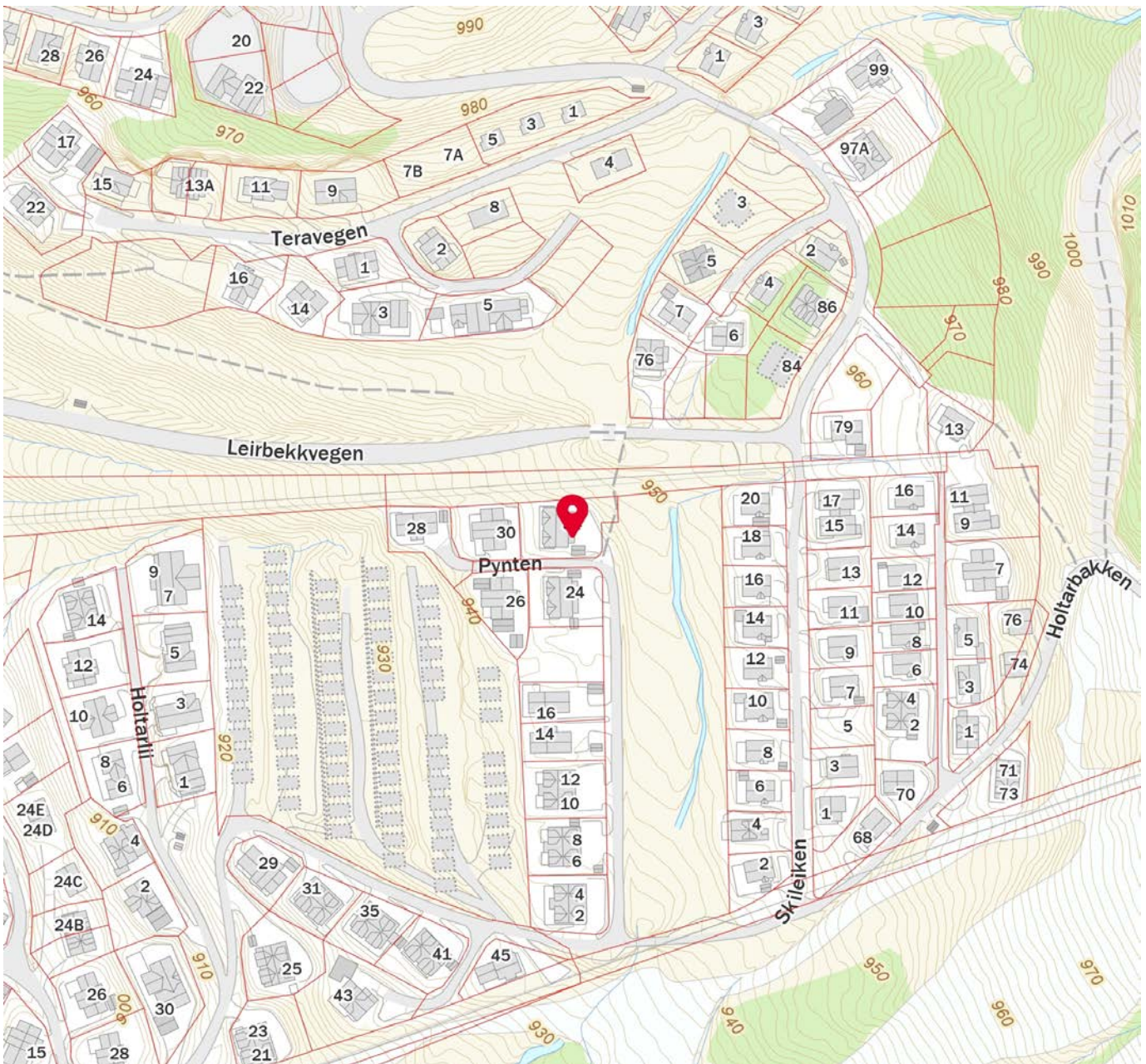
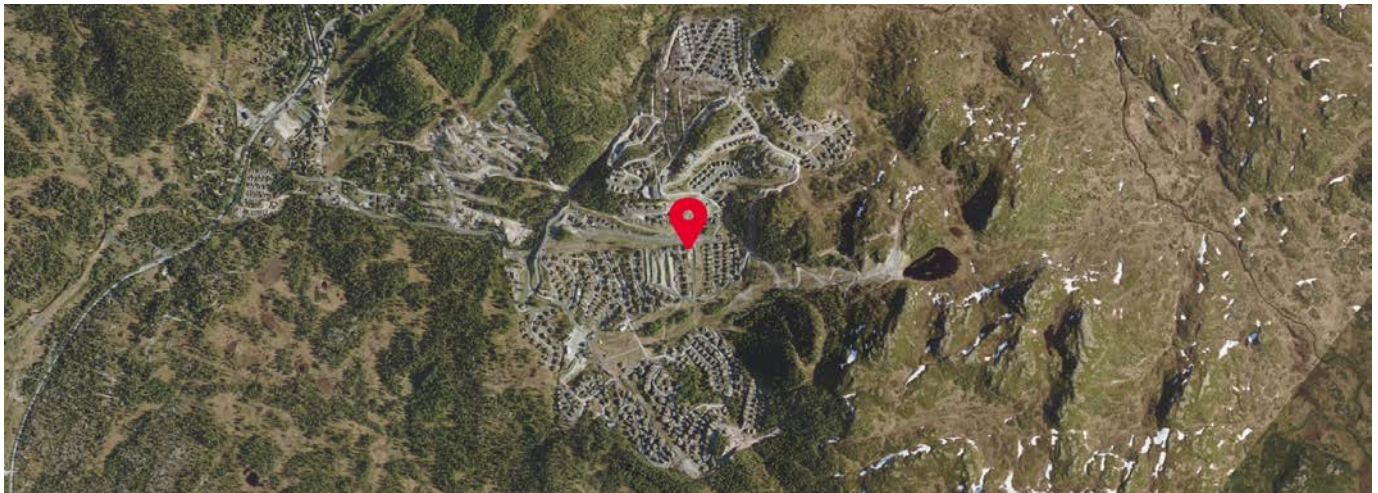
Rauland Feriesenter	20 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	7 min
Rauland FjellSPA	7 min
Raulandsbadet	10 min
Rauland Ridesenter	14 min

Sport

Rauland kunstgrasbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 8.5 km
Raulandhuset. Idrettshall Aktivitetshall	10 min 8.5 km

Dagligvare

Spar Rauland Post i butikk	10 min 8.4 km
Coop Extra Rauland PostNord, søndagsåpent	11 min 8.5 km



[illegible]

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601116960
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964964610 Navn VINJE KOMMUNE Adresse Vinjevegen 192, 3890 VINJE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 180449 Navn SVALASTOG TOV Bruksenhet H0101 Adresse SLEMDALSTUN 7, 3717 SKIEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0834 Gnr 150 Bnr 221

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0834	150	221	0	1	1 / 2	Boligseksjon		Nei
0834	150	221	0	2	1 / 2	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 661925 Tinglyst: 23.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT

Dato: 08.08.2011

VINJE KOMMUNE

Rekvirent iht. følgebrev/-
 rekvirent ikke oppgitt:
 96496 X 610
org.nr./fødselsnr.


Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Arro Invest AS Adresse Hanesveien 96 Postnr. Poststed 3729 Skien (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 979,148,070	Plass for tinglysingsstempel
---	---

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0834	Vinje Kommune	150	221		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
081065 [redacted]	Arnulf Møller Gjerum	1/1
80449 [redacted]	Tov Svalastog	1/1

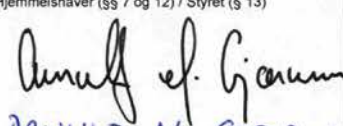
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:						2		= nevner:				2			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 23.05.2011	Utstederens underskrift  Roger Sørhusen
--------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

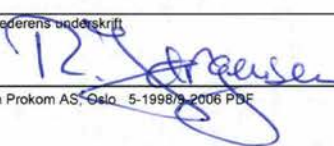
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Skien 18.05.2011	 ARNULF M. GJÆRUM Underskrevet i samsvar m. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

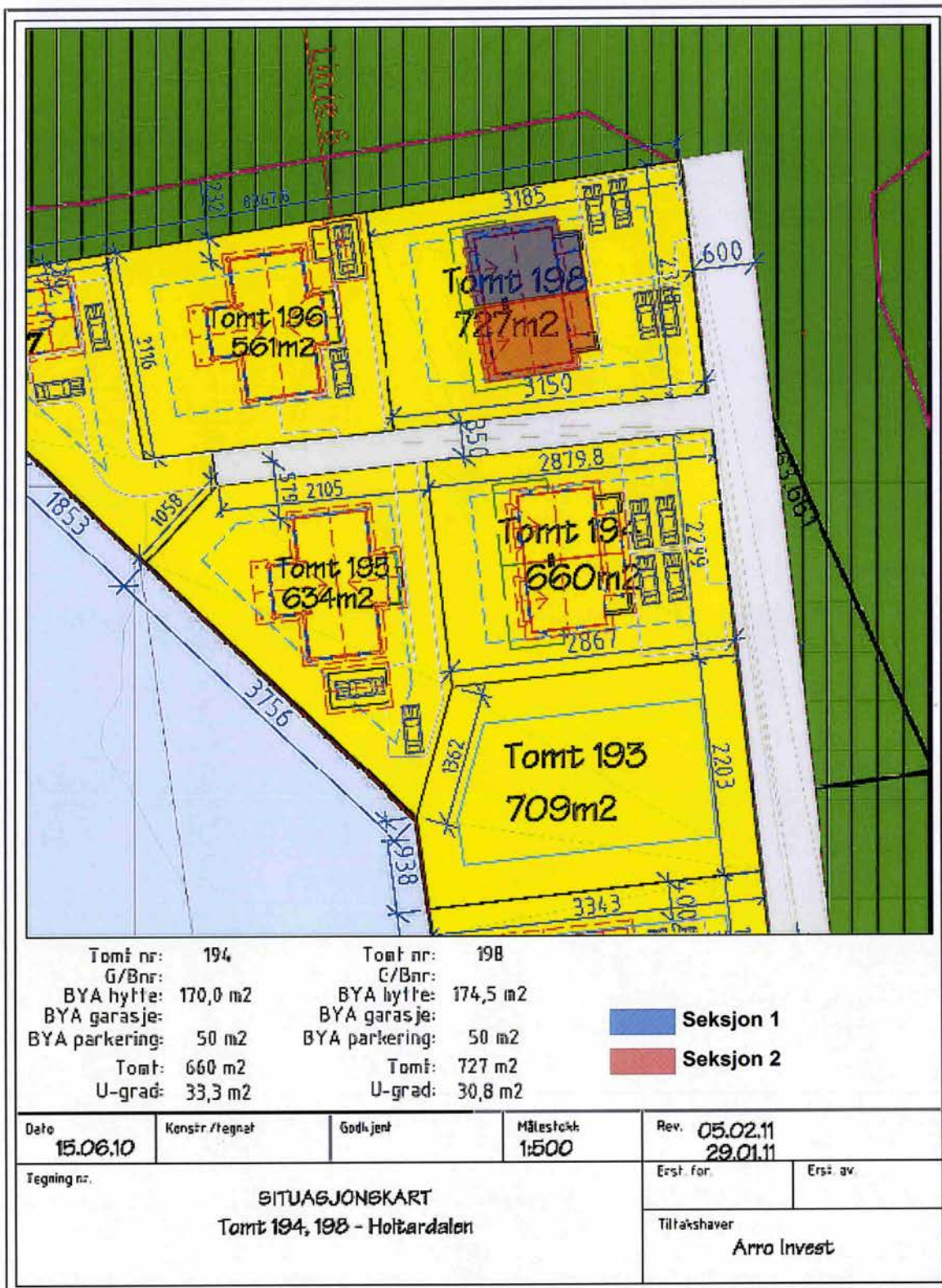
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
150	221
Dato	
4/3-2011	
Festenr.	Snr.
0834	Vinje
Stempel og underskrift	
 VINJE KOMMUNE GIT-stoga Arne Midtveden	

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

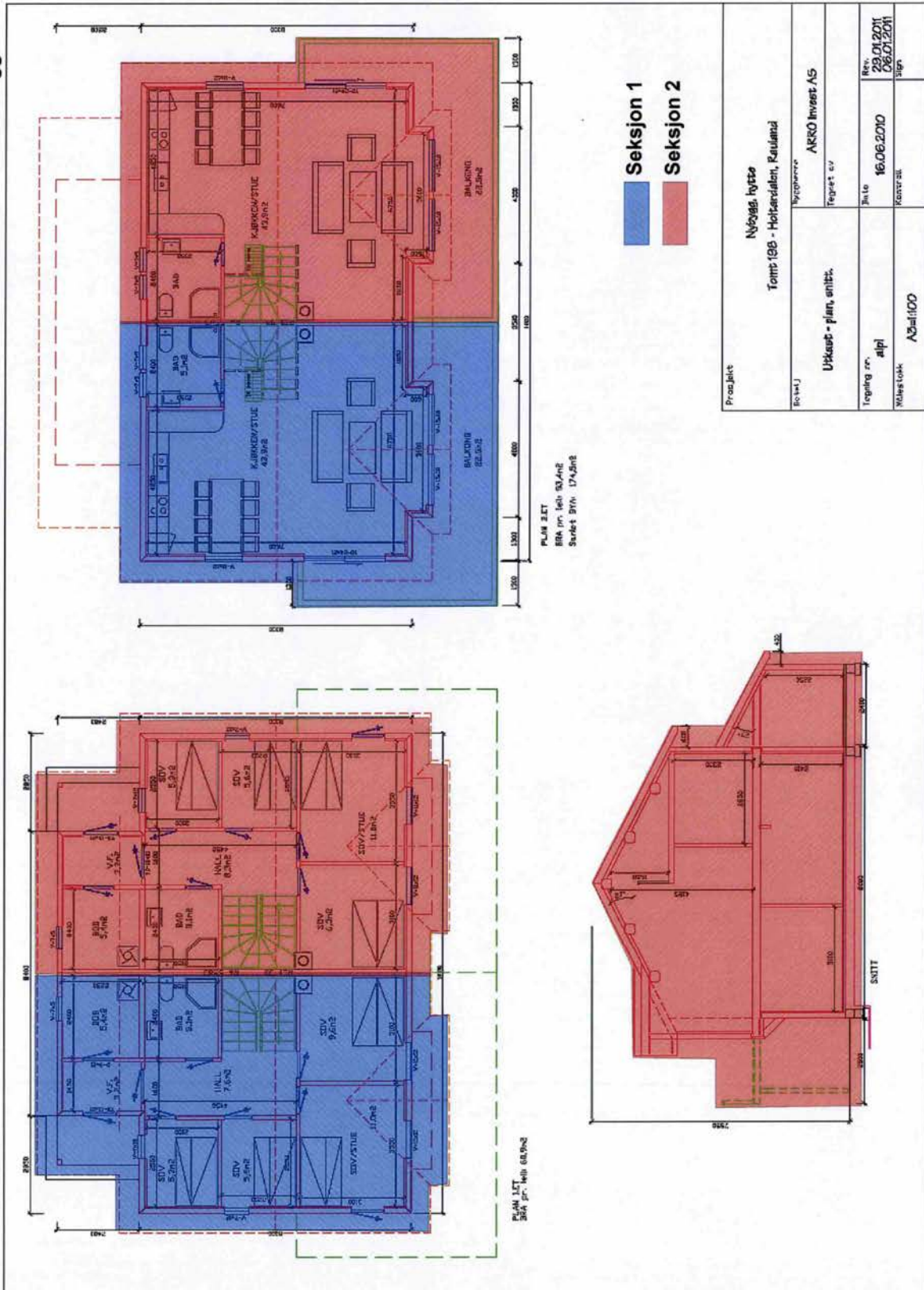
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
23.05.2011	 Roger Sørensen

Vedlegg 1



Vedlegg 2



Vedlegg 3



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom
-  Fritidsbuseiendom - konsentrert
-  Skianlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Vass- og avløpsnett

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angittomsynsone - Omsyn friluftsliv

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

-  Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Angittomsynегrense
-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieidomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Tunnel
-  Målelinje/avstandslinje
-  Tunnelopning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde

Juridisk bindande føresegner har heimel i plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllande retningslinjer og føringar for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Eksisterande reguleringsplanar

Tidlegare godkjente reguleringsplanar med føresegner skal framleis gjelde, inntil dei eventuelt er endra. Kommunedelplanen gjev føringar for endringa. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i reguleringsplan, gjeld kommunedelplanens føresegner. Der tilsvarande tema ikkje er behandla i kommunedelplanen gjeld føresegner i kommuneplanens arealdel. Unntak frå dette er føresegn om rekkjefølgje og utbyggingsavtaler kor kommunedelplanens føresegner (punkt 2.2 med underpunkt og 2.3) gjeld føre andre arealplanar vedteke før 16.06.22.

1.2. Byggeskikk

Alle nye bygg skal ha ei arkitektonisk god utforming, slik at dei harmonerer med eksisterande bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, byggehøgde med meir, og vert tilpassa det landskapet dei inngår i.

Taket skal tekkast med, gras, sedum, eller jord eller anna takteking som ikkje har ein reflekterande overflate – t.d. tretak. Møneretninga skal som hovudregel følgje lengderetninga på terrenget. Fasadane skal i hovudsak vere av tre, men naturstein kan nyttast i deler av fasade. Det skal nyttast tjære- eller jordfargar. Det skal ikkje nyttast kontrastfargar rundt vindauge og på bygningsdetaljar. Ved behov for støttemur skal dette utførast av naturstein. Det skal ikkje settast opp leveggar, gjerder eller byggast jordvollar for å skjerme private tomtar.

1.2.1. Utandørs belysning

Utandørs belysning skal avgrensast, og reguleringsplanen skal sette eit tal på kor mange lyspunkt som er tillate for ulike område, maksimalt tre pr frittliggande fritidsbustad.

Lys i alpinbakkar og lysløyper skal sløkkast seinast kl. 2300.

Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein slik skjerm at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Lyskjelder som lyser utover og oppover, samt blender, er ikkje tillate. Gatelys er ikkje tillate.

1.3. Tilkomstveggar

Nye tilkomstveggar skal leggest mest mogleg i terrenget og gi gode tilkomsthøve til tomter/bygg. Dersom nye tilkomstveggar kryssar skiløype vist på plankartet skal det etablerast planfri kryssing som skibru eller kulvert.

Ved planlegging av nye tilkomstveggar skal ein legge Vegklasse 3 – landbruksveg til grunn for standard. Det skal vere minst 1,5 m sideareal utanfor køyrebanen på kvar side.

1.4. Stigar, løyper og alpinanlegg

Ved planlegging og bygging av nye bygg og tiltak skal det takast omsyn til eksisterande stigar, løyper og alpinanlegg, både dei som ligg innafor planområdet og dei som ligg i tilknytning til planområdet.

Der stigar og løyper går i friluftsområde (gjeld også der dei ligg inntil byggeområde) skal dei ha ein korridorbreidde på minimum 30 m slik det er vist på plankartet. Korridorbreidde på stigar og løyper

som går gjennom byggeområde, visast i reguleringsplan. Der utbygging krev tilpassing av eksisterande hovudløypenett, skal dette følgjast opp med rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

Korridorbreidde på stigar og løyper gjennom byggeområde bør vere minimum 10 m, men kan tilpassast situasjon og område.

1.5. Myr og våtmark

Det skal ikkje byggast på intakt myr og våtmark, og drenering/grøfting er ikkje tillate. Det kan leggjast veg, infrastruktur, skiløyper, tursti og liknande over myr under føresetnad at den økologiske funksjonen til myra ikkje vert forringa og ein følgjer desse føresegnene:

- Veg over myr kan berre etablerast ved bruk av armering under fylling (geonett/geoduk). Det er ikkje tillate å etablere veg ved masseutskifting eller fortrenging som metode.
- Vatn- og avlaupstraséar som kryssar myr skal etablerast på ein slik måte at myras eigenskap og vatnbalanse oppretthaldast. Myrmassar som fjernast ved etablering skal leggjast tilbake.
- Skiløype over myr kan leggjast til rette med kavledekke.
- Tursti kan leggjast på myra ved klopping eller gangbru.

Omdisponering av myr og våtmark skal alltid rapporterast i klimarekneskap til kommunen.

1.6. Naturmangfald

I områder det er påvist lokalitetar av trua naturtypar eller naturtypar av nasjonal forvaltningsinteresse skal omsynet til desse ivaretakast i detaljreguleringa. Det skal leggjast på omsynssone på desse lokalitetane med klare føringar for bruk av arealet. Lokalitetar med moderat eller høgare tilstandsvurdering skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologisk funksjon og kvalitet. Dersom det planleggast inngrep i desse området skal det gjennomførast ein fagkyndig vurdering i forkant.

Områder med utvalde naturtypar skal ikkje byggast ut eller forringast slik at dei mister sin økologiske funksjon og kvalitet.

1.7. Terreng og vegetasjon

Bygg skal plasserast lågast mogleg i terrenget. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.

Alle bygg, anlegg og vegar skal tilpassast eksisterande terreng slik at ein unngår unødige og skjemmande terrenginngrep.

I bratt terreng (bratthet frå ca. 1:5) kan det stillast krav om løysing med underetasje, eventuelt avtrapping i «halvetasjar» eller smalare bygg for å unngå store terrengendringar. Ein bør unngå store planerte fyllingar og ikkje planere meir enn det som er naudsynt for plassering av bygg og parkeringsplassar. Ved behov for terrengendringar og planering skal det gjerast balansert mellom fylling og skjering. Det vil seie at det gjerast ein balansert senking av terrenget i bakkant, og ikkje berre ein fylling i forkant.

Skråning (fylling/skjering) med lausmassar må ikkje vere for bratte.

Terreng som er 1:3 eller brattare er i hovudsak ikkje egna for utbygging.

1.8. Byggegrenser og omsyn til vatn og vassdrag

Nye bygg eller vesentlege terrenginngrep (veg, parkering, masseuttak) er ikkje tillate i 50 – meters beltet utanfor byggeområde langs Oksatjønn, Farhovdtjønn, Uvatn, Kovavatn, Torvetjønni og Sauråi.

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

I byggeområde skal det settast av ei grøn sone langs tjern og vassdrag, i ei breidde som er tilpassa situasjonen på staden. Bekkar med vassføring heile året skal berre unntaksvis leggjast i røyr, og då berre korte strekningar.

1.9. Setrar

Det skal takast omsyn til setrar, vollar og tufter ved planlegging av nye tiltak.

1.10. Kablar og leidningar

Nye kablar og leidningar innanfor planområdet skal leggst i bakken.

1.11. Eksisterande fritidsbustader i område som ikkje er regulert

For føreseigner om maksimal tillate BYA på eksisterande fritidsbustader som ligg i område som ikkje er regulert, gjeld kommuneplanens arealdel.

2. FELLESFØRESEGNAR FOR AREALFORMÅL BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1. Plankrav og krav til innhald i reguleringsplan

I område avsett til byggeområde (nye og eksisterande) kan det ikkje utførast bygge- og anleggstilltak som nemnt i Pbl § 20-1 første ledd bokstav a), b), d), e), j), k), l) og m) før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Planen skal gjere særskilt greie for:

- Tilpassing til landskap, terreng og eksisterande bygg
- Omsynet til stigar, løyper og alpinanlegg
- Tilkomst og trafikktryggleik for mjuke trafikantar
- Vatn, avlaup og anna infrastruktur

Føreseigner om storleik, høgder på bygningar, grad av utnytting m.m. fastsettast i kvar enkelt reguleringsplan med utgangspunkt i retningslinjer for ulike område gitt i denne planen.

Planområdet skal avgrensast slik at stigar og løyper vist i kommunedelplanen på eigedomane som regulerast skal inngå i planen. Der ny utbygging rører ved det eksisterande sti- og løypenettet skal det i reguleringsplan regulerast nye løysingar og settast krav i føresegnene om at ny løypetrase og eventuelt skibru/kulvert i samband med tilkomstveg skal byggast ut samstundes med utbygging av området.

Det må gjerast trafikkfaglege vurderingar ved regulering av byggeområde. Dette inneber ei vurdering av tilkomstsituasjonen ved fylkesvegen og av vegsystema i kva enkelt reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det kartleggast om det finnst private drikkevasskjelder med nedbørsfelt innanfor området som må takast omsyn til og inngå i planen.

Tiltak i alpinområder, skiløyper og turvegar er unntatt frå plankravet under føresetnad at føresegnene i denne planen er oppfylt, ref. punkt 3.6 – 3.11.

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

Planen skal vise interne vegar, felles parkeringsplassar og anna fellesareal (for avfallshandtering m.m.), tomtegrenser, grønt- og leikeareal, løyper, stigar og korridorar inn mot løypenett og naturområde.

Som del av plandokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- Registreringskart for eksisterande vegetasjon, markslag og viktige naturelement
- Plan- og profildeikning av tilkomstvegar (ref. punkt 1.3)
- Skråningsutslag for vegar
- Illustrasjonsplan som viser illustrerande plassering av bygg

- *Terrengsnitt som viser eigedomsgrenser, planlagde bygg og andre anlegg, vegar, stigar/løyper/alpint, parkering og vegetasjon. Dersom det er naudsynt å gjere vesentlege terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.*
- *Planløyising vist på hellingskart som viser brattheit i ulike intervall (i krevjande terreng)*
- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande) (i krevjande terreng)*
- *Stigar og løyper, turdrag og turvegar før og etter regulering innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser korleis nye trasear/trasear som er lagt om knyter seg til eksisterande løypenett.*
- *Korleis omsynet til alpinnedfartar og heisar er ivareteke, både eksisterande og eventuelt nye der dette er aktuelt innafor reguleringsplanen og eit større område rundt som viser samanhengen i alpinområdet.*
- *Korleis omsynet til setrar, vollar og tufter innanfor eller i nærleiken av planområdet er ivareteke.*

Der det i kommunedelplanen er vist gang-/sykkelveg langs fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn gang-/sykkelveg.

Der det i kommunedelplanen er vist føresegnsområde for skibru over fylkesvegen skal reguleringsplanen ta omsyn til dette ved å sette av areal, eller regulere inn skibru.

2.2. Rekkjefølgjekrav

Rekkjefølgjekrava skal sikre at nødvendig teknisk og reiselivsretta infrastruktur blir utvikla eller sikra utvikla. Rekkjefølgjekrava skal i nødvendig grad vidareførast i reguleringsplanar eller avløysast av avtaler som sikrar gjennomføring. Rekkjefølgjekrava skal òg sikre ein tenleg rekkjefølgje på utbygginga.

2.2.1. Generelle rekkjefølgjekrav for heile planområdet

Før det kan gjevast løyve for igangsetting av utbygging av hytter og næring skal fylgjande tiltak vere opparbeidd eller sikra opparbeidd:

- Tilfredsstillande tilkomst og parkering
- Godkjent vass- og avlaupsløyising og andre nødvendige tekniske anlegg
- Opparbeiding av nødvendige stigar, løyper, skibru/kulvert i forbindelse med tilkomstveg, sykkelvegar og andre uteareal i og i tilknytning til utbyggingsområdet. Der ny veg kryssar skiløype som er ein del av nettverket av preparerte skiløyper, skal planfri kryssing vere etablert før skisesongen startar.

Dei generelle rekkjefølgjekrava gjeld og ved bruksendring frå næring til fritid.

2.2.2 Tilpassa utvikling av alpinanlegg

Alpinanlegg er ein del av den reiselivsretta infrastrukturen innafor planområdet. I område for utvikling av sentralområde for fritids- og turistformål og fritidsbustad i tilknytning til alpinanlegg og sentralområder (F5, F8, F8B, F10, F10B, F11, F13, F14, T1, H8, H11, H13, H14, H14B, H20, H33, H34, H35, H35B, H40, H41, H48, H49 og H50) skal ny utbygging tilpassast kapasitet, utvikling og fysisk tilknytning til nye og eksisterande alpinanlegg etter nærare avklaring i reguleringsplan.

Tilpassa utvikling av alpinanlegga kan reknast som sikra gjennomført dersom det føreligg arealavklaring i reguleringsplan og avtale mellom grunneigar og aktørar i område om utvikling.

2.3. Utbyggingsavtaler – forutsigbarhetsvedtak etter §17-2 i plan- og bygningslova

Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar innanfor planområdet som omfattast av kommunedelplan Rukkemo-Torvetjønn, vert det føresett at rekkjefølgjekrav og andre føringar i kommunedelplanen og reguleringsplan vert følgd opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom grunneigarar/utbyggerar og kommunen.

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innanfor planområdet vil kunne omfatte:

- Rekkjefølgjekrav i kommunedelplanen
- Teknisk og grøn infrastruktur som følger av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Andre forhold som vert avklara å vere nødvendige for å gjennomføre den konkrete reguleringsplanen som:
 - særskilte infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avlaupsanlegg, ljøssetting, skilting, turveg, skiløyper/skibruer
 - organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve privat drift og vedlikehald av anlegg
 - utbyggingstakt/rekkjefølgje

For tiltak som omfattar fleire grunneigarar/utbyggjarar skal den einskilde grunneigar/utbygger bidra med sin høvesvis del.

2.4. Vatn og avlaup

Nye og eksisterande fritidsbustader og bygg for turistformål skal knyte seg til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

Det er avstandskrav knytt til bygging i nærleiken til vatn- og avløpsleidningar, drikkevasskjelder (Oksatjønn), avløpspumpestasjonar og reinseanlegg, både offentlege og private, ref. reguleringsplan for hovudleidningar for offentleg vatn og avløp, avløpspumpestasjonar og reinseanlegg (ID 20140010). Desse avstandskrav skal synleggjerast i reguleringsplanar med omsynssoner. Detaljar om avstandskrav må utgreiast gjennom ROS-analyse for:

- Luktulempar ved avløpspumpestasjonar og reinseanlegg
- Omsynssoner ved drikkevasskjelder

For private reguleringsplanforslag skal det utarbeidast ein plan for VA anlegg med tilhøyrande tekniske installasjonar. Desse installasjonane med leidningar, stasjonar mm skal synleggjerast i reguleringsplanen med tilhøyrande omsynssoner.

Mindre endringar av teknisk infrastruktur kan gjennomførast som administrative endringar av planen.

2.5. Parkering

Minstekrav til parkering skal vere det lågaste av: 1 parkeringsplass pr. 45 m² BRA, eller 2 parkeringsplassar pr. bueining. Der utnyttingsgrad er gjeve i prosent, inngår parkering i utrekning av utnyttingsgraden. Der utnyttingsgrad er gjeve i kvadratmeter inngår parkering ikkje i utrekning av utnyttingsgrad, jf. gjeldande TEK.

2.6. Anlegg for avfallshandtering

Reguleringsplan skal gjere greie for korleis avfallshandtering frå hyttene skal løysast og vise i plankartet der det er aktuelt med lokalisering av samlepunkt/returpunkt.

Areal for handtering av avfall skal leggjast på usjenerte stader, men vere lett tilgjengelege for hytteområdet, gjerne i kombinasjon med felles parkeringsplassar. Det skal veljast løysingar for avfallshandtering som gjev eit mest mogleg titalande uttrykk, eksempelvis ved over-/innbygging.

3. FØRESEGNER TIL SÆRSKILTE AREALFORMÅL OG OMRÅDER

3.1. Sentralområde for fritids- og turistformål F5, F7, F8, F8B, F10 – F14

Innafor sentralområda for fritids- og turistformål er det tillate å bygge og gjere tiltak som styrker området som reiselivsdestinasjon. Det tillatast oppføring av bygg og anlegg for service, servering, hotell, camping, utleigeeiningar, trafikkareal, parkering, aktivitetsområde og liknande. Områda skal planleggast slik at det sikrast gode utfartskorridorar og at eksisterande korridorar ikkje innsnevrast eller blokkerast av ny utbygging.

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor områda.

Det er ikkje tillate å etablere nye caravanplassar (med caravanplassar meinast både områder og oppstillingsplassar).

I sentralområda bør det planleggast for ein høg arealutnytting med gode, funksjonelle løysingar som tek omsyn både til køyrande, syklande og (ski)gåande. Nye bygg bør ha mellom to og fem etasjar og utformast med tanke på å skape eit triveleg miljø der bygg og uteområde harmonerer innbyrdes og med kvarandre.

Eksisterande caravanplassar kan flyttast for å gi området ein betre funksjon og estetisk tilpassing.

3.2. Fritids- og turistformål, område F8B, F10 – F11

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate i områda med eitt unntak: Under føresetnad at det lagast ein felles reguleringsplan for områda kan eksisterande utleigeeiningar i område F11 regulerast til privat fritidsbustad viss eit tilsvarande eller høgare tal utleigesenger regulerast inn i områda F8, F8B, F10 og ved Rauland skisenter. Reguleringsplanen skal ha rekkjefølgjekrav som sikrar realisering av utleigeeiningar i takt med bruksendring av eksisterande utleigeeiningar til privat fritidsbustad.

3.3. Fritidsbustader felles føresegner og retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og eintydige føresegner om arealbruk og angi maksimal utnytting pr. tomt.

Portalar, gjerde og flaggstenger og parabolantenner knytt til einskilte tomter er ikkje tillate.

Der gjennomsnittleg tomtestørleik er på 600 m² eller mindre, skal det vere nærskileikareal/fellesområde/møteplass på minimum 1 daa innanfor ein gangavstand på minimum 600 m.

Reguleringsplanen kan gje føresegner om terrasser (til dømes storleik) og uteareal.

3.3.1. Fritidsbustader i tilknytning til alpinanlegg og sentralområde med konsentrert utbygging, område H8, H11, H13, H14, H14B, H35B, H49 og H50

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader. Det er tillate med tettare utbygging i kjede/rekkje, eventuelt leilegheiter i inntil to etasjar, og underetasje i bratt terreng.

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal grad av utnytting 25 - 30 % BYA. Maksimal storleik på kvar eining bør vere 70 – 100 m² BRA. Maksimal tillate mønehøgde bør vere 8,5 m målt frå topp grunnmur/sokkel/ 9 m målt frå støypt plate eller gjennomsnittleg terreng. Høgde på grunnmur eller pilarar bør ikkje vere meir enn 0,3 m i flatt terreng. Ved konsentrert utbygging/leilegheiter bør maksimal storleik på kvar eining vere 70 – 100 m² BRA.

Ved konsentrert utbygging bør det ikkje etablerast frittliggande garasjar innanfor områda. Garasjar kan byggast som fellesanlegg, eller som del av anna bygning, eksempelvis i kjellar.

3.3.2. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur utanfor alpinanlegg og sentralområde, område H3-H5, H15-H18 og H21-H43

Innafor områda kan det byggast private fritidsbustader i enkelthytter tilpassa eksisterande, tradisjonelt utbyggingsmønster innafor området og naturforholda på staden.

3.3.3. Fritidsbustader, tradisjonell utbyggingsstruktur med høgare tettheit, område H18 – H21, H32, H33 og H35

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:3.

Områda bør planleggast for tomter på inntil 1 daa med grønne strukturar som korridorar ut til friluftsområde.

3.3.4. Fritidsbustad, tradisjonell utbyggingsstruktur med lågare tettheit, område H3– H5B, H15 – H17, H23 – H31, H34, H36 – H43 og H47

Det skal ikkje plasserast bygg i terreng som er brattare enn 1:4.

Områda bør planleggast for tomter på 800 – 1200 m² med gode grønne strukturar mellom delområde og som korridorar ut til friluftsområde. Alle tomter bør med få unntak grense til farbar utmark som fører ut til løypenett.

3.4. Område for utleige i gjeldande reguleringsplanar

I ein del av utbyggingsområda som er lagt ut til private fritidsbustader i ny kommunedelplan ligg det einskilde tomter som er regulert til utleige/turistanlegg i gjeldande reguleringsplanar. I desse områda gjeld eksisterande plan. Dersom ein ønsker å gjere om på formålet i gjeldande plan, sett kommunedelplanen følgjande krav:

- Innafor område H3, H8, H11, H20, H25, H28, H29, H37, H39, H40, H41 og H43 kan eksisterande tomter for turistanlegg med bueiningar for utleige endrast til tomter for private fritidsbustader under føresetnad at det vert utarbeidd ny reguleringsplan/reguleringsendring der tomtene regulerast om til fritidsbusetnad. Rekkjefølgjekrava i kommunedelplanen gjeld også for desse tomtene, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i punkt 2.2 med underpunkt.
- Tomter innafor område H3, H14, H14B, H20, H21, H23, H27 H29 og H40 som er regulert til turistanlegg med bueiningar for utleige kan endrast til område for private fritidsbustader under føresetnad at dette gjerast gjennom ny reguleringsplan/reguleringsendring. Vedtak om ny reguleringsplan/reguleringsendring som inneheldt slik endring kan ikkje gjerast før det er gjeve bruksendring frå utleige til fritidsbustad i eige vedtak. Reguleringsplanen skal innehalde rekkjefølgjekrav til utbygging av tomter som ikkje er bygd ut, slik det går fram av føresegnene om rekkjefølgjekrav i 2.2 med underpunkt.

3.5. Næringsområde

3.5.1. Næringsområde NÆ1

Det tillatast oppføring av lager for drift av destinasjonens hyttfelt, alpinanlegg med meir på ein mindre del av området. Før det vert etablert lagerbygg, eller området vert teke i bruk til lagerverksemd skal det etablerast ein skjerm/vegetert buffer mot fylkesvegen og eksisterande fritidsbustader i sørvest.

3.5.2. Næringsområde NÆ2

Området tillatast brukt til lagerlokale.

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal tillate mønehøgde bør vere 12 m. Maksimal tillate utnyttingsgrad bør vere BYA = 60 %.

3.6. Alpinanlegg

For alpinområde som er unnateke frå plankravet, skal det ligge føre godkjent opparbeidingsplan som viser detaljert arealbruk med plassering av tekniske installasjonar, bygningar, terrenginngrep og eventuelle stigar og langrennsløyper som kryssar området.

Heisar og nedfartar skal leggest mest mogleg skånsamt i terrenget. Det skal ikkje etablerast vegar innafor områda, heller ikkje anleggsvegar. Opparbeidingsplanen skal vise eventuelle turvegar som gjev køyretilkomst til heisanlegga. Det skal takast omsyn til stigar og langrennsløyper som går gjennom alpinområda.

Som del av dokumentasjonen skal det følgje/gå fram:

- *Landskapsverknad (3D-modell, fotomontasje eller liknande)*
- *Profilteikning som viser eventuelle kryssingspunkt for langrennsløyper. Kryssingspunkt bør leggest i parti med låg helling.*

3.7. Skiløyper

I område for skiløype kan det gjerast tiltak som sikrar gode løypetrasear. Tiltaka skal utførast skånsamt og settast i stand slik at områda blir tiltalande også i barmarkssesongen.

Aktuelle tiltak kan vere bruer, skilting og liknande. I område utanfor myr kan det gjerast mindre terrengjusteringar. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.8. Turdrag

I turdraga er det tillate å gjere mindre tilretteleggingstiltak for å gjere stigane attraktive å bruke.

Aktuelle tiltak kan vere klopper, bruer, steintrapper, skilting. Sjå punkt 1.5 med særskilte føresegner om myr.

3.9. Landbruks-, natur- og friluftsføremål

Det er ikkje tillate å sette opp andre bygningar og anlegg i LNF-områda enn nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag og for friluftsføremål.

Omsyn til landskapsverknad, naturkvalitetar og om tiltaket fremmer ønsket kanalisering av ferdsel skal vektleggast i vurderinga.

3.10. LNF område for spreidde fritidsbustader LSF1 – LSF4

Det er ikkje tillate å oppføre nye einingar for fritidsbustad innanfor områda.

4. OMSYNSSONER

4.1. Fareområde for skred (H310)

Innanfor omsynssone ras/ skredfare, er det ikkje tillate med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jf. Teknisk forskrift (TEK 17).

Dersom det er nødvendig med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan starte.

4.2. Fareområde for flaum (H320)

Før det vert gjeve løyve til tiltak innafor fareområde for flaum, skal det dokumenterast og sikrast at omsynet til flaum er ivareteke.

4.3. Sikringssone for vatn- og avløpsleidningar (H190)

Det lagt ei omsynssone 4 m på kvar side av hovudanlegg for vatn- og avløpsleidningar. Ved bygging i denne sona må kommunen bli varsla og det må gis særskilt løyve.

Sikringssona inngår i reguleringsplan for Vatn og avløpsanlegg på Rauland, PlanID 20140010

4.4. Bandleggingssone drikkevatt (H110)

Området er bandlagt som drikkevasskjelde og føresegnene i reguleringsplan for området gjeld.

4.5. Omsyn friluftsliv (H530)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til friluftsliv.

4.6. Omsyn landskap (H550)

Innafor områda skal det takast særskilt omsyn til landskap.

4.7. Bevaring naturmiljø (H560)

Nye tiltak innanfor omsynssona skal ikkje kome i konflikt med naturmangfaldsverdiane. Det er ikkje tillate med bygge- og anleggstiltak innanfor omsynssona.

4.7.1. Vilttrekk (H560_1)

Nye tiltak innanfor omsynssona må ikkje koma i konflikt med vilttrekket.

5. FØRESEGNSSOMRÅDE (#1, #2, #3 OG #4)

Innafor føresegnssområde #1, #2, #3 og #4 skal det settast av plass til planfri kryssing i reguleringsplanar som omfattar desse områda.

6. TILTAKSPLAN FOR BRATTEFJELL – VINDEGGEN VILLREINOMRÅDE

Tiltaksplanen som er under utarbeiding for Brattefjell – Vindeggen villreinområde vil legge føringar for vidare utvikling av området, og skal takast omsyn til i detaljplanarbeid. Kommunedelplanen skal ajourførast med eventuelle ferdselsregulerande tiltak i samsvar med tiltaksplanen.

Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005, Vinje kommune, Telemark.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Holtardalen, PlanID 20120005», Vinje kommune, Målestokk 1:2000, datert 23. august 2013. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådelling og bygge- og anleggsverksemd innan planområdet. Detaljreguleringa blei vedteken i kommunestyret 22.05.14, sak 14/36. Føresegnene er endra i vedtak om mindre endring i plan- og miljøutvalet 27.04.16, sak 16/55, og i plan- og miljøutvalet 22.03.17, sak 17/58, og i plan- og miljøutvalet 22.01.2025 i sak 9/25.

7.1 Felles føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- b) Anleggsarbeid, inkl. anleggstrafikk og masseuttak, skal skje måndag – fredag mellom kl. 08.00 og 19.00, men ikkje i juleferie og nyttårshelg, vinterferie, påskeuka (skjærtorsdag - 2.påskedag), eller pinse (pinseaftan – 2.pinsedag).
- c) Det skal ikkje setjast opp gjerde i planområdet. Gjerde til sikring av utsette stadar eller langs hovudvegar skal vurderast av Vinje kommune.
- d) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om tilsåing, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast..
- e) Vassleidningar og straumkablar skal i størst mogleg grad leggst i vegtraseane.
- f) Murar skal sikrast i samsvar med offentlege reglar.
- g) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.
- h) Fellesanlegg og felles uteområde skal utformast etter prinsippa om universell utforming
- i) Det er høve til å føre opp mellombels byggverk til lagring og produksjon i anleggsperioden. Desse kan etter søknad lokaliserast på regulerte tomter eller i regulert trafikkområde. Det er høve til å nytte plastmateriale på tak og vegger.

7.2 Rekkjefølgjeføresegner

- a) Det skal vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre igangsetjingsløyve kan gjevast for bygg innanfor fareområde ras- og skredfare.
- b) På tomter med køyretilkomst som går igjennom fareområde ras- og skredfare skal det vere gjennomført tiltak mot ras- og skredfaren i vegen som er prosjektert og utført av kvalifisert fagkyndig føre mellombels bruksløyve kan gjevast.

- c) Føre heisen i H190_3 kan byggjemeldast skal det føreliggje ein reguleringsplan for tilstøytande område, som syner heile heistraséen og toppstasjonen.
- d) Veg2 skal vere ferdig bygd innan fire år etter at planen er godkjend.
- e) Før gjennomføring av det planlagde tiltaket langs Leirbekken (masseuttak, etablering av nedfart og skiløype) skal det utarbeidast byggeplan som skal godkjennast av kommunen. Byggeplanen skal m.a. vise korleis ein skal sikre Leirgravbekken m/kantsone i anleggsfasen. Dersom det skal utarbeidast driftsplan etter minerallova, skal dei to planane koordinerast.
- f) Før byggeløyve blir gitt, skal det utarbeidast plan for lokal handtering av overvatn. Planen skal godkjennast av kommunen v/TDV.

1

7.3 Sikringssoner PBL §11-8 a.1)

7.3.1 Sikringssone skitrekk og -heis, H190_

- a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast busetnad

7.4 Faresoner PBL 11-8 a.3)

7.4.1 Ras- og skredfare, H310_

- a) Det er høve til å oppføre bygg innanfor fareområdet dersom tiltakshavar kan dokumentere tiltak som nøytraliserer ras- og skredfaren. Tiltak skal godkjennast av kommunen.
- b) Det skal gjerast ein faglig vurdering om behov for fysiske tiltak for å unngå at alpinnedfartar innanfor fareområdet blir utsett for snøskred. Det skal utarbeidast ein plan for alpinområdet som omfattar fysiske og organisatoriske tiltak for å hindre skade eller redusere konsekvensane av skred, og ein beredskapsplan for faresituasjonar. Planen skal godkjennast av kommunen.
- c) All trevegetasjon innanfor skredfarleg område skal sjåast på som verneskog og skal bevarast. Ved vanleg tynning skal avstanden mellom tre med minst 12 cm diameter i brysthøgde være maksimum 3 m.

7.4.2 Høgspenningsanlegg, H370_

Ingen føresegner

7.5 Infrastruktursoner PBL 11-8 b)

7.5.1 Rekkjefølgje infrastruktur, H430_

- a) I barmarkssesongen skal føremålet innanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til køyreveg.
- b) Arealet utanfor regulert streksymbol for køyrebane nyttast til grøft og annan vegggrunn.
- c) I vintersesongen brukast arealet innanfor føremålet slik underliggjande føremål syner.
- d) Veg 2 skal vere bygd ferdig innan fire år etter at planen er godkjend.

7.6 Soner med oppgjeve særlege omsyn, PBL § 11-8 c)

7.6.1 Friluftsliv, H530_

- a) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak for løypeframføring.
- b) Det kan gjennomførast oppmerkingstiltak for langrennsløyper.
- c) Det skal gjennomførast sikringstiltak på regulert areal for *busetnad og anlegg, skianlegg*. Sikringstiltaka skal hindre samblending av alpint- og langrennsutøvarar.

7.6.2 Bevaring kulturmiljø (Løyningstaulen), H570_

- a) Det er høve til å skjytte området som gamal støylsvoll. Det er høve til beitedyr.
- b) Det er høve til å byggje opp att støylsbua på den attverande grunnmuren. Oppattbygging skal vere i samsvar med den nedraste bygningsmassen.
- c) Ein kan i tillegg føre opp bygningar, som stend i stil med støylsbusetnad.

2

7.7 Bandleggingssoner, PBL § 11-8 d)

7.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne, H730_

- a) Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme dei automatisk freda kulturminna med id 96902, 96908 og 96915, eller framkalle fare for at dette kan skje.
- b) Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminnemyndigheitene (Telemark fylkeskommune).

7.7.2 Bandlegging etter vannressursloven, H740_

- a) Tiltak innanfor føremålsteigen som regulerast i vannressursloven kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.

7.8 Busetnad og anlegg

7.8.1 Generelle føresegner for byggje- og anleggsområde

- a) Bygningar og anlegg skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- b) I byggje- og anleggsområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stiar og løypetrasear. Utbyggjar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep
- c) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning. For kvar enkelt byggjesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan med kotar som viser plassering av bygningar, parkering, tilkomst/tilknytning til bilveg, eksisterande og nytt terreng, og terrengsnitt gjennom bygning og tilkomst.
- d) % BYA reknast ut frå areal regulert til reguleringsformålet.

- e) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Murhøgda skal ikkje overstige 3,0 m og bør ikkje overstige 2,0 m.
- f) Ikkje utbygde delar av tomta/byggeområdet skal gjevast ei tiltalende utforming.
- g) Ved planlegging av busetnad i planområdet skal ein vurdere alternative oppvarmingsløyisingar til straum og olje, dvs fornybare energikjelder.
- h) Tiltak inntil 20 m frå Leirbekken skal sendast NVE til uttale i samband med nabovarsel. Slike tiltak skal dokumentere at dei ikkje påverkar vassdraget og grøntbeltet inntil det.
- i) Det er høve til å etablere totalt inntil 926 fritidsbueiningar innanfor planområdet.
- j) For alle tiltak i byggeområda skal det dokumenterast at stabiliteten er tilstrekkeleg både for anleggsfasen og i permanent samanheng. Eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geoteknikar. Der det er trong for skredsikring (utsette stader), skal tiltak for å redusere eller eliminere fare for skred setjast i gang for anleggsarbeid eller bygging tek til.

3

7.8.2 Fritidsbusetnad, inkludert fritidsbusetnad - konsentrert, Bfb

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining.
- e) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining på tomta.
- f) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA i samsvar med tabellen nedanfor:

Teigar	Tomter	%BYA
Bfb13	13-04 – 13-11	25%
Bfb15	15-14 – 15-25	
Bfb16	16-07 – 16-08 + 16-17	
Bfb18	18-17	
Bfb19	19-01 – 19-07 + 19-11 – 19-12 + 19-21	
Bfb21	21-11 – 21-18	
Bfb22	22-01 – 22-02 + 22-10 – 22-13	
Bfb23	23-01 – 23-05	
Bfb26	26-01 – 26-03	
Bfb28	28-02 – 28-14	
Bfb1-3 Bfb5-10	Alle	28%
Bfb13	13-01 – 13-03 + 13-12 – 13-23	30%
Bfb14	Alle	
Bfb15	15-01 – 15-13 + 15-26	
Bfb16	16-01 – 16-06 + 16-09 – 16-16 + 16-18 – 16-19	
Bfb17	Alle	
Bfb18	18-01 – 18-16	
Bfb19	19-08 – 19-10 + 19-13 – 19-16 + 19-22 – 19-25	
Bfb20	Alle	
Bfb21	21-01 – 21-10	
Bfb22	22-03 – 22-09 + 22-14 – 22-15	
Bfb23	23-06	
Bfb24	Alle	

Bfb25	Alle	
Bfb26	26-04 – 26-10	
Bfb27	Alle	
Bfb28	28-01 + 28-15 – 28-29	
Bfb29	Alle	
Bfb4a-e	Alle	33%
Bfb11		

- g) På tomter med %BYA=25% skal maksimal breidde på bygg på tvers av høgdekotene ikkje overstige 8 m.
- h) Føremålet F/U er kombinert føremål fritidsbustad/utleige.
- i) Det er berre høve til å setje opp éi fritidsbueining per tomt

4

7.8.3 Fritidsbusetnad - husvære, Bfh

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 11,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 9,8 meter.
- c) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=38%.
- d) Det skal opparbeidast minst 1 parkeringsplass for kvar seksjon på tomta.

7.8.4 Kyrkje/annan religionsutøving, BK

- a) Framtidig fjellkyrkje kan etablerast i området med ei utforming som landemerke, som underordnar seg landskapet. Det er høve til å bruke eit moderne, sakralt formspråk i utforminga.
- b) Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 15,0 meter.
- c) Det er høve til å byggje spir, tårn eller på annan måte elevert bygningsdel. Denne kan få ei høgde på maks 2 gonger mønehøgde på bygget elles, men ikkje høgare enn 25,0 m.
- d) Utnyttingsgraden på tomta setjast til %BYA=20%.
- e) Det kan etablerast høgdebasseng i føremålet. Bassenget skal vere tilbaketrekt i landskapet og ikkje til visuell sjenanse for fjellkyrkja. Høgdebassenget inngår ikkje i BYA.

7.8.5 Utleiehytter, Buh

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Der dei spesielle føresegnene for enkelte felt ikkje seier anna kan bygningane oppførast i 1 hovudetasje og 1 etasje under saltak. Der terrenget tillet det, kan ein bygge sokkeletasje.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter. For Buh3 gjeld mønehøgde maks. 11,8 og gesimshøgde maks. 9,8.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=33%. For Buh3 gjeld %BYA=38%.
- e) Det er høve til å slå saman fleire tomter til ei eining, eller å dele ein tomt til fleire einingar. Såleis vil maksimal storleik for hovudbygg og anneks auke eller reduserast tilsvarande
- f) Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar eining over 80 m² og 1,5 plassar per eining under 80 m² på tomta.
- g) 20% av alle einingar innanfor føremålet skal vere universelt utforma.

7.8.6 Hotell, overnatting, BHO

- a) Det er høve til å etablere kommersielt utleigeanlegg som hotell, leirstad eller ungdomsherberge.
- b) Formspråket til busetnaden i føremålet skal vere bindeledd mellom formspråket til fritidsbusetnaden og fjellkyrkja i BK.
- c) Busetnaden skal organiserast i tunformasjon, der evt. parkerings- og andre trafikkanlegg skjulast mest mogleg av ulike bygningsfløyer.
- d) Det skal setjast av 1 bussparkeringsplass per 40 utleigesenger. Det skal setjast av 5 parkeringsplassar for personbil per 100 utleigesenger.
- e) Det skal etablerast snuplass for buss som del av trafikkanlegget.
- f) Møne-/gesimshøgda skal ikkje overstige 9,5 m.
- g) Utnyttingsgraden skal ikkje overstige %BYA=25%.

7.8.7 Bevertning, Bbv

- a) Det er høve til å etablere serveringsanlegg og tekniske bygg til drift av skiheiser.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- d) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.
- e) Utomhusområdet kan opparbeidast med leikeapparat, sitjefasilitetar og vegetasjon.
- f) Det er høve til uteservering. Det er høve til å setje opp mellombels anlegg til dette (paviljong, telt, etc.).

7.8.8 Lager, BI

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 9,8 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 7,8 meter.
- c) Utnyttingsgraden på tomtene setjast til %BYA=25%.

7.8.9 Skianlegg, Asa

- a) Det er høve til å etablere tekniske bygg og anlegg i samband med trekk og heis, snoproduksjon, ljossjetjing.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 7,0 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 4,5 meter.
- d) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=30 m².

7.8.10 Skiløypetrasé, Asl

- a) Det er høve til å etablere stiar med dekke av grus eller bark i ei breidde på inntil 1,5 m.
- b) Det er høve til å etablere ljosanlegg.

7.8.11 Nærmiljøanlegg, Anm

- a) Det er høve til å reetablere gamal støylsbu i tråd med føresegner for **bevaringsområde kulturmiljø**. For bygningsmassen innan Anm gjeld maksimal %BYA=10% av arealet innan føremålet.
- b) Området skal skjøttast som kulturmark. Det skal leggjast til rette for utandørs møteplass med sitjearrangement, bål plass og naturleg leikeområde.
- c) Bål plassen skal utformast brannsikkert som fast anlegg. Det er høve til å bruke steinsetjing til dette.
- d) Det er høve til å bruke føremålet til akebakke om vinteren.
- e) Området skal vere universelt tilgjengeleg frå parkeringsplass

6

7.8.12 Renovasjonsanlegg, Ara

Ingen føresegner

7.8.13 Øvrige kommunaltekniske anlegg, Aka

- a) Alle bygningar skal vere av tre med ståande kraftig kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Bygningane skal ha mørke jordfarger. Tak skal tekkast med torv.
- b) Bygningane skal ha takvinkel mellom 27 –34 grader, mønehøgda skal ikkje overstige 4,5 meter, gesimshøgda skal ikkje overstige 3,0 meter.
- c) Bygg skal ikkje vere større enn BYA=20 m².

7.8.14 Leikeplass, Ale

- a) Teigane Ale4, 5, 6, 7, 8 skal tilretteleggjast som akebakke i vintersesongen. Terrenget kan arronderast med omsyn til optimal, trygg akebakke. Evt. farlege element skal fjernast. Evt. skal bakke markerast med flyttbare gjerder i sesongen. I barmaksesongen skal desse teigane framstå som graskledde bakkar.
- b) Teig Ale3 skal opparbeidast som naturleg nærrekreasjonspark. Stiar kan gruast, benkar, informasjonstavlar og bål plass setjast opp. Naturleg vegetasjon skal skjøttast med omsyn til utsikt og oppleving. Naturleg vegetasjonspreg skal ikkje fjernast.
- c) Teigane Ale er leikeplassar med høve til oppsetjing av leikeapparat.

7.8.15 Uteoppfallsareal, Auo

Ingen føresegner

7.9 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

7.9.1 Køyreveg, SK

- a) Køyrebana kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- b) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.
- c) Alle SK-teigar skal vere private vegar.

7.9.2 Gangveg/gangareal, SG

- a) Gangstien SG1 kan opparbeidast på inntil 5 m i breidde. Minstebreidde er 1,8 m. Gangstien SG2 skal opparbeidast med ei breidde på inntil 3,0 m. Stigning/fall skal ikkje overstige 1:15. Føremålet kan få eit dekke av grus eller asfalterast.
- b) Føremålet skal vere privat.
- c) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7

7.9.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sav

- a) Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg i SK, SG, SP.
- b) Det skal ikkje leggjast til rette for bilparkering.
- c) Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.
- d) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7.9.4 Parkering på grunnen, SP

- a) Parkeringsplassen kan asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på.
- b) Føremålet skal vere privat.
- c) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

7.9.5 Vass- og avlaupsleidning

Ingen føresegner

7.10 Grøntstruktur

7.10.1 Grøntstruktur, GN

Ingen føresegner

7.10.2 Turveg, Gt

- a) Teigen Gt skal vere gangsambandet mellom Tverrlivegen og Tverrliheisen (dalstasjon).
- b) Det er høve til å tilretteleggje tilkomsten som køyrbar gangveg. Køyring skal berre vere mogleg for køyretøy involvert i drift og vedlikehald av heisen/bakken.
- c) Terrenget kan endrast slik at funksjonen kan oppretthaldast. I barmarksesongen skal føremålet ha eit grønt preg.

7.10.3 Friområde, GF

- a) Teigane skal vere grøne område til visuell oppdeling av byggjeområdet med lett friluftsfunksjon.
- b) Terrenget kan endrast dersom naturpreget gjenopprettast i etterkant av endringane.
- c) Det er høve til å gruse opp stiar, setje ut benkar.
- d) Det er høve til å leggje VA-grøfter, straum- og fiberkablar ned i bakken.

7.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.11.1 Naturområde i sjø og vassdrag, VN

- a) Det er ikkje høve til å gjennomføre inngrep i Leirbekken ut over eksisterande kulvert.

7.11.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VF

- a) Det er høve til å etablere anlegg og sette i gong tiltak, som gagnar bruken av bekkefarete i Holtarbakken som friluftarena, blant anna bygging av kloppar og bruar.
- b) Køyrevegar kan førast i fylling over røyrlagde bekkestrekningar i Holtarbakken.
- c) Sedimenteringskulp kan opprettast i det bekken renner inn i kulvert under veg Sk2.

7.11.3 Badeområde, VB

- a) Omlegging av Holtarbakken skal utformast som vassrenne tilrettelagd for vassaktivitetar.
- b) Dimensjonering skal take høgde for vårflaum, inkludert avrenning frå Holtarbakken.

7.11.4 Vassreservoar til snoproduksjon, Vr

- a) Det er høve til å gjennomføre tiltak innanfor føremålet, som regulerer vasshøgda til ein HRV, som vert fastsett gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven.
- b) Tiltak kan ikkje gjennomførast før dei er godkjende gjennom sakshandsaming i høve til vannressursloven (jf. teig H740_).

Vinje, den 23. august 2013

Revisjon A, 24. oktober 2013

Revisjon B, 02. desember 2013

Revisjon C, 02. juni 2014

Revisjon D, 08. april 2015

Revisjon E, 23. september 2015

For Plankontoret Hallvard Homme AS


Alexander Stettin
 Landskapsarkitekt M.N.L.A.

Varsel om oppstart av planarbeid:	01.10.2012
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	16.10.2013
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	06.01. – 01.03.2014
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	23.04.2014
Eigengodkjent i kommunestyret den:	22.05.2014

Stad, Dato

Sign.

Stempel



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Pynten 32
3864 RAULAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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