

aktiv.

Solskinsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK

Sjarmerende hytte med full standard, flott utsikt og gode solforhold på Lifjell



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 40 140,-
Total ink omk.: Kr 1 590 140,-
Årlig festeavgift: Kr 10 500,-
Selger: Kristian Køhn

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 1000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 9
Fnr.: 35
Oppdragsnr.: 1308260003

Velkommen til Solskinsdalen 88!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Solskinsdalen 88!

En koselig og innholdsrik fritidsbolig beliggende i naturskjønne og rolige omgivelser på Lifjell. Hytta har en god standard med innlagt vann, avløp og strøm. Samt en praktisk og familievennlig planløsning på ett plan, og inneholder: Vindfang, bad, bod, 3 stk soverom, åpen kjøkken og stueløsning.

Utvendig har hytta to terrasser, hvorav deler er overbygget og gir gode muligheter for både sol og skjerming. Eiendommen ligger på en festet naturtomt i et veletablert og rolig hytteområde.

Lifjell er kjent for sitt varierte tur- og friluftstilbud året rundt, og fra eiendommen er det kort vei til både Bø Sommarland, Høyt & Lavt klatrepark og Bø sentrum med butikker og servicetilbud og fasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	66
Energiattest	73
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm 1 etg: Vindfang, bad/wc, bod, 3 stk soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger plantegninger datert 13.01.1970 som beskriver vedbod og WC der det i dag er bad/WC og bod. Dagens bod har byttet plass med WC, og vedbod har blitt bad/WC. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 kvm

Tomtebeskrivelse

Festetomt. Beliggende i Solskinsdalen på Lifjell, Bø i Telemark, i Midt-Telemark kommune. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Oppstillingsplass med gangvei siste 120 m til hytte. Utsikt til omliggende fjell. Årlig festeavgift.

Årlig festeavgift

Kr 10 500

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.10.2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Fstekontrakt datert

08.04.1971.

Bortfesters transportgebyr

Kr 500

Beliggenhet

Hytta ligger fint til på Lifjell i Solskinsdalen med gode solforhold og flott utsikt. Området rundt hytta er fredlig og idyllisk. Lifjell har fine turområder både sommer og vinterstid. Det er kort vei til Bø sommarland, høyt&lavt klatrepark og Bø sentrum med godt utvalg av butikker.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Det er bomvei og sti frem til hytta.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og jordholdig grunn. Fundamentert med pilar av lettklinker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft med asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandspanel). Veggkonstruksjonen har vinkel

ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av bølgeblekk, tekket med alu. taksteinsplater. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning, men ytterkledning fra byggeår med overmalte sprekkdannelser. Ytterkledning har tydelig vært værbitt på solbelastet side. Ingen lufting ved raft for takkonstruksjon. Ingen luftet veggkonstruksjon. Gavlutstikk på 100 mm som utsetter gavlvegg for fukt. Sprekkdannelser og fuktutsatte skjøter på ytterkledning. Noe værbitte vindusomramminger med antydning til påbegynnende råte ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Ytterkledningen er fuktutsatt der snø fra takras ligger opp etter yttervegg. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen. Årsak: Yttervegger fra 1971 er oppført uten luftet konstruksjon og har begrenset beskyttelse mot vær i gavl. Fuktbelastning oppstår særlig ved værutsatte flater, snøopplagring mot vegg og manglende lufting ved raft. Skjevheter kan ha sammenheng med svikt i fundamentering. Risiko: Fukt påvirkning kan gi råte i ytterkledning, omramminger og bunnkonstruksjon. Skjevheter kan utvikle seg og påvirke stabilitet i vegg. Konsekvens: Konstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fukt- og bevegespåkirkning. Det kan oppstå behov for utbedring av både kledning og bæresystem.

Takkonstruksjon, taktekkning og skårstein over tak

- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Plassbygget svak takkonstruksjon konstruert for lett tak, synlig på krypeloft. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen og takkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen. Lang svanke på møne og takflate. Ingen tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Årsak: Takkonstruksjon fra 1971 er plassbygget og dimensjonert for lett taktekkning. Manglende lufting og svikt i fundamentering bidrar til sig og svanker i konstruksjonen. Risiko: Bevegelser og manglende lufting kan gi videre deformasjoner og fukt påvirkning i takkonstruksjon. Manglende snøfangere kan gi fare for snøras, men svak statikk på plassbygget takkonstruksjon. Konsekvens: Takkonstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Taktro av bølgeblikk uten underliggende papp eller duk fra byggeår, observert på krypeloft. Undertak av bølgeblikk har stor kondensfare, særlig ved væromslag. Kondens vil eventuelt dryppe ned på loft/isolasjon. Taktekking av alu.plater er værbitte og falmet. Det er bulker og hakk på taktekking. Yttertaket er delvis snødekket og bør sjekkes når snøen har smeltet.

Årsak: Undertak av bølgeblikk fra byggeår er utført uten papp eller duk og er kondensutsatt. Taktekking er værslitt med bulker og hakk, og var delvis snødekket ved befaringsdag.

Risiko: Kondens kan dryppe ned på loft og isolasjon og gi fuktpåvirkning. Skader i taktekking kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Takkonstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Skader kan utvikle seg dersom forholdene ikke følges opp.

Renner, nedløp og beslag

- Ingen overband på takrennekroker. Det er skjevheter og heng på takrenner som er utsatt for takras. Takrenner og beslag bør rettes opp. Pipekledning av rødt stål er falmet.

Årsak: Takrenner mangler overband og har skjevheter etter belastning fra takras. Pipekledning er værslitt og falmet.

Risiko: Skjeve takrenner kan gi dårlig vannavledning og økt fuktpåvirkning på konstruksjon. Manglende overband kan gi redusert stabilitet.

Konsekvens: Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning.

Innvendig loft

- Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler. Tildels mye muselort. Synlig svekket plassbygget takkonstruksjon. Kondensutsatt undertak av bølgeblikk.

Årsak: Takkonstruksjon fra 1971 har begrenset lufting uten ventiler i gavler og ved raft. Undertak av bølgeblikk gir kondensutsatte forhold, og konstruksjonen fremstår svekket.

Risiko: Manglende ventilasjon og kondens kan gi fuktpåvirkning og videre svekkelse av trekonstruksjon. Skadedyr kan bidra til skader i isolasjon og konstruksjon.

Konsekvens: Takkonstruksjon kan få redusert levetid og stabilitet over tid.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- 1. Terrasse var snødekket på befaringsdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk. Svanker i understøtter til gulv.

2. Terrasse var snødekket på befaringsdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk og skjevhet

på gulv og pilar. Ustø rekkverk. Liggende rekkverksbord med avstand på 16 cm som kan klatres i.

Årsak: Terrasser er værutsatte med flassende overflatebehandling og sprekkdannelser i treverk. Skjevheter i rekkverk, gulv og understøtter/pilarer tyder på bevegelser og slitasje over tid. Befaring er begrenset grunnet snødekke.

Risiko: Skjevheter og ustø rekkverk kan gi redusert stabilitet og økt risiko for fall.

Klatrevennlig rekkverk kan gi sikkerhetsutfordringer, men lav høyde til bakkenivå.

Konsekvens: Konstruksjoner kan få redusert levetid ved videre slitasje.

Piper og ildsteder

- Sotluke ligger nærmere brennbar vegg enn 30 cm. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over yttertak. Ved visse værtyper, kraftig vind og regn, kan det komme vann inn i pipa hvor det renner noe vann ut av sotluke. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak: Teglpipes fra byggeår har sotluke plassert for nært brennbar vegg og utilstrekkelig høyde over tak. Mangelfull avslutning gir vanninntrengning ved værpåvirkning.

Risiko: For liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko.

Vanninntrengning kan gi fuktskader via sotluke

Konsekvens: Pipefunksjon og sikkerhet kan være lavere enn etter dagens anbefalinger.

Det kan oppstå behov for utbedring.

Etasjeskillere

- Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er svanker og planavvik målt over hele rommets bredde på +/- 40 mm. Det er tydelige svekkelser på understøttelser og pilarer. Det er foretatt tidligere oppretting av pilar og bjelkelag. Det er hull i asfaltplater og løse asfaltplater som kan gi tilgang for mus. Det er svanker i vegg og takkonstruksjon som mulig årsak kan være svikt i fundamentering. Ses i sammenheng med pkt 1.1.

Årsak: Trebjelkelag fra byggeår har svanker og planavvik som følge av alder og svekkede understøttelser/pilarer. Skjevheter i vegg og tak kan ha sammenheng med svikt i fundamentering, jf. pkt. 1.1.

Risiko: Videre bevegelser kan gi økte deformasjoner i bjelkelag og overliggende konstruksjoner. Åpninger i asfaltplater kan gi tilgang for skadedyr.

Konsekvens: Konstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer.

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 2005, dokumentert. Boddør i våtsone. Boddør får ikke full åpning, den slår i baderomsinnredning. Ingen alu.skinne eller annen tetting i overgang våtromsplater/gulvbelegg. Ingen mansjett eller tilfredsstillende tetting på vannrørføring bak dusjkabinett. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett grunnet usikker tetting rundt vannrør i vegg. Normale bruksmerker. Det er noen lett tilgjengelige usikret el-koblinger over lampe på innredning.

Årsak: Våtrom fra 2005 har mangelfull tetting i overgang gulv/vegg og ved rørgjennomføringer. Usikrede el-koblinger og uhensiktsmessig plassering av boddør gir redusert funksjon.

Risiko: Utette gjennomføringer kan gi fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Usikret elektrisk installasjon kan medføre sikkerhetsrisiko.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2005. Normale små bruksmerker. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk, men oppkant til luftet dørterskel og dørterskel til bod på 50 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 10 mm. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett da det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting, og gulvbelegg ikke har tilfredsstillende tetting rundt avløp i gulv under baderomsinnredning. Rørgjennomføringer i gulv til både vask og WC.

Årsak: Våtrom fra 2005 har utilstrekkelig fall mot sluk og usikker tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Gulvbelegg har ikke tilfredsstillende tetting ved avløp under innredning.

Risiko: Vann kan samle seg på gulv og trenge ned i konstruksjon via gjennomføringer. Lekkasjevann kan gi fuktpåvirkning selv om oppkant begrenser spredning.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Sanitær og vanninstallasjoner fra 2005. Avløpsrør er synlig under hytte og bør isoleres. Teknisk rom er avhengig av varme for at ikke varmtvannstang og annet skal fryse. Avløpspumpe bør vurderes å måtte skiftes ut, det er en lekkasje i røropplegget på pumpen.

Årsak: Sanitær- og vanninstallasjoner fra 2005 har avløpsrør uten isolasjon under hytten. Teknisk rom er avhengig av varme, og det er lekkasje i røropplegg ved avløpspumpe.

Risiko: Uisolerte rør er utsatt for frostskafer. Lekkasje i røropplegg kan gi vannskader og svikt i avløpssystem.

Konsekvens: Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Det kan oppstå behov for utskifting av Pumpe og utbedring av rørsystem.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Ingen grunnmur. Fundamentert med lettklinker på stedlig grunn og noe støpte fundamenter. Det er foretatt oppretting tidligere av pilarer og understøttelser. Det er tydelige skjevheter på pilarer. Sprekkdannelse på pilarer. Pilarer som står ned mot sur myrjord kan forvitte. Tegn på skjevheter i bjelkelag innvendig. Det er målt planavvik på

blant annet 40 mm. Det må påberegnes å utføre arbeider som stabiliserer fundamenteringen. Det er svanker i yttervegg og takkonstruksjon der mulig årsak kan være svikt i fundamentering.

Årsak: Fundamentering med lettklinkerpilarer på stedlig grunn gir begrenset stabilitet, særlig mot myrjord. Det er registrert skjevheter og sprekkdannelser i pilarer som indikerer setninger.

Risiko: Videre bevegelser i fundamentering kan gi økte skjevheter i bjelkelag, vegger og takkonstruksjon.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert stabilitet og levetid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og terrassedør fra 2005 gis TG 1. Fastkarmvindu og hoveddør fra 1971 anses utgått på levetid. Hoveddør er en innerdør uten isoleringsevne. Hoveddør subber i terrassegulv. Ved vindusbytte er det beholdt eldre utvendig omramming og beslag. Eldre værbitte omramming. Antydning til påbegynnende råte på vindusomramming ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Det forutsettes at terrassedør med sidefelt som har glass helt ned har sikkerhetsglass. Terrassedør henger og bør justeres.

Årsak: Vinduer fra 2005 fremstår i god stand (TG1). Eldre vindu og hoveddør fra 1971 har nådd forventet levetid. Beholdt omramming og beslag gir økt værpåvirkning.

Risiko: Værbitte omramminger og vannbrett kan gi fuktinntrengning i treverk. Dårlig justerte dører kan gi redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens: Bygningsdeler kan få redusert levetid og behov for utskifting over tid.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2005. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten, da det er gjennomføring i vegg bak dusj i våtsone med usikker tetting, og det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting. Skal rommet benyttes uten dusjkabinett må det gjøres tiltak på rørgjennomføringer for å hindre at fukt trenger inn i vegg og gulvkonstruksjon. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, men oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

Årsak: Våtrom fra 2005 har usikker membranløsning med rørgjennomføringer i vegg og gulv uten tilfredsstillende tetting. Gulv har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via gjennomføringer.

Manglende fall kan gi vannansamling og økt fuktbelastning.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Verditakst

Kr 1 400 000

Lånetakst

Kr 1 120 000

Innhold

Fritidsboligen inneholder: Vindfang, bad, stue, kjøkken, 3 stk soverom og bod.

Standard

Solskinsdalen 88 byr på en koselig og innholdsrik fritidsbolig med tradisjonell hyttestil og flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Lifjell. Hytta er opprinnelig oppført i 1971 og har gjennom årene blitt løpende oppgradert, samtidig som den har bevart sitt genuine preg.

Hytta har en praktisk og familievennlig planløsning på ett plan, og inneholder: Vindfang, bad, bod, 3 stk soverom, åpen kjøkken og stueløsning.

Stuen har store vindusflater som gir rikelig med dagslys og utsyn mot de vakre fjellomgivelsene. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for hyggelige kvelder etter en dag ute i naturen. Vedovnen gir lun og behagelig varme, supplert med panelovner.

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med god skap og benkeplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og hyggelig atmosfære.

Badet ble etablert rundt 2005 og er praktisk innredet med dusjkabinett, WC og servant. Badet har tilfredsstillende funksjon slik det er i dag.

Utvendig har hytta to terrasser, hvorav deler er overbygget. Dette gir fine uteplasser for morgenkaffen, lange sommerdager og rolige kvelder, uansett vær. Hytta ligger på festet naturtomt, omgitt av etablert fritidsbebyggelse og vakker natur.

Eiendommen har offentlig vann og avløp, samt strøm. Det er oppstillingsplass for bil, med gangsti det siste stykket frem til hytta.

Hytta passer utmerket for deg som ønsker en klassisk hytte med sjel, god romløsning og et naturlig utgangspunkt for videre vedlikehold og oppgraderinger, enten til helgebruk, ferier eller som samlingssted for familie og venner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Plass på felles parkeringsplass ca 150m fra hytta.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 550 000

Omkostninger kjøper

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

40 140 (Omkostninger totalt)

57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 590 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 607 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 609 840 (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 11 178 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

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

Eiendomsskatt

Kr 2 343 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2343,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 216 223 for år 2024

Andre utgifter

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

Nutestul velforening: 7850 kr i året, inkluderer utgifter til bom, brøyting av veier og parkeringsplass og avgift til løypelaget som kjører opp skiløyper.

Festeavgift: 10 500 i året

Årlig velforeningsavgift

Kr 7 850

Velforening

Nutestul Velforening

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 18, bruksnummer 9, festenummer 35 i Midt-Telemark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4020/18/9/35:

08.12.1980 - Dokumentnr: 4508 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

08.12.1980 - Dokumentnr: 4508 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 30 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 200

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Festetid: 80 år

16.09.2020 - Dokumentnr: 3033412 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Eiendomsmegleren Din Telemark AS

Org.nr: 990 269 637

01.01.2020 - Dokumentnr: 161665 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0821 Gnr:18 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 552302 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3817 Gnr:18 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke vei helt frem til hytta, men det er oppstillingsplass med sti siste 120 m.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan

Id:202201

Navn: Kommunedelplan for Lifjell

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2025

Delareal: 36 m2

KPAngittHensyn: Bevaring Naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560_3065

Delareal 636 m2

Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse, Framtidig

Områdenavn: LSF

Kommunedelplaner under arbeid

Id:202201

Navn: Kommunedelplan for Lifjell

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplan

Id: 04_23_2001

Navn: Del av Østerli sameige- Reguleringsendring

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.2001

Delareal: 167 m2

Formål: Friluftsområde

Delareal: 468 m2

Formål: Fritidsbebyggelse

Adgang til utleie

Ihht. festekontrakten kan hytta bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendoms megler

marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026

Bilder































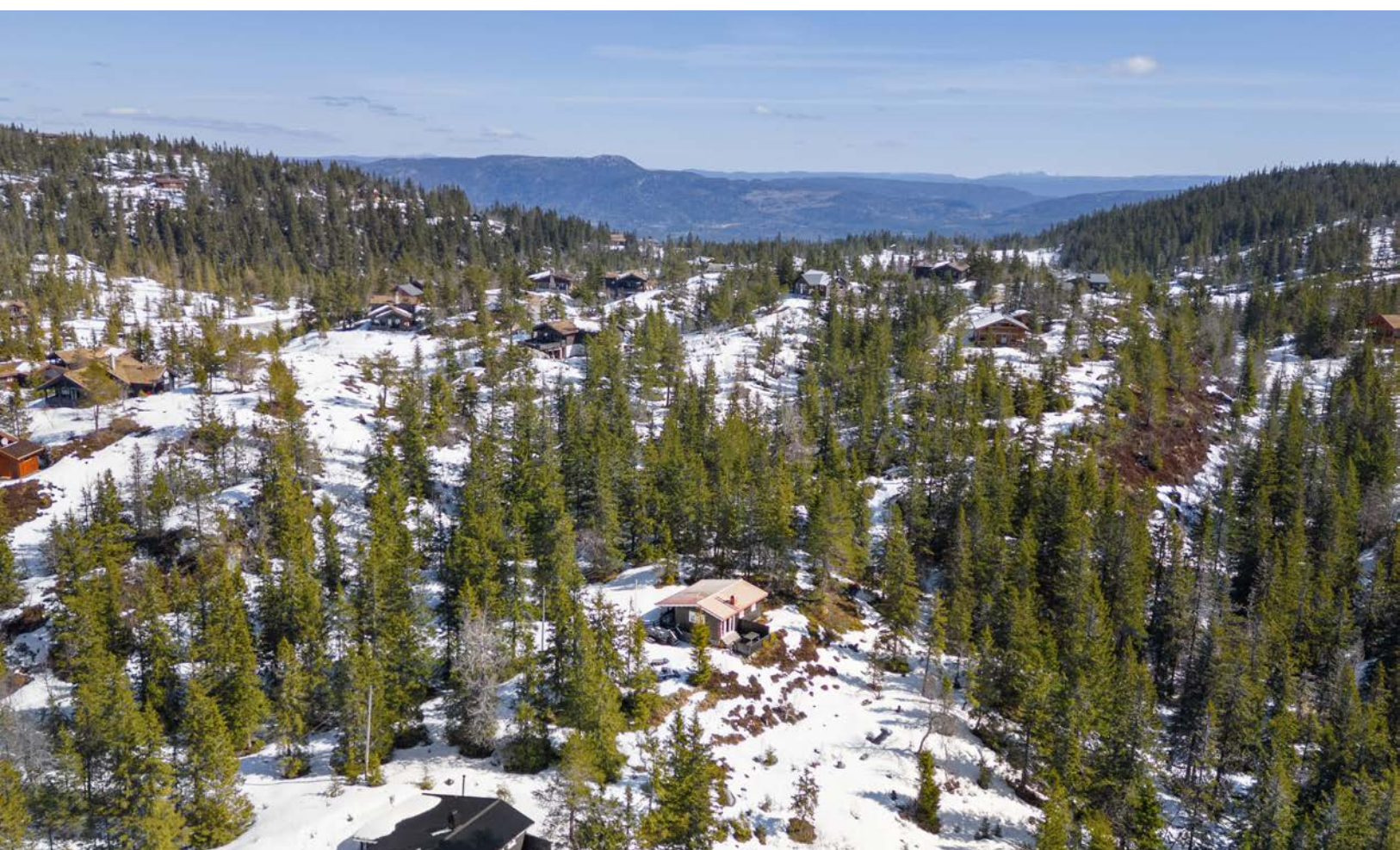














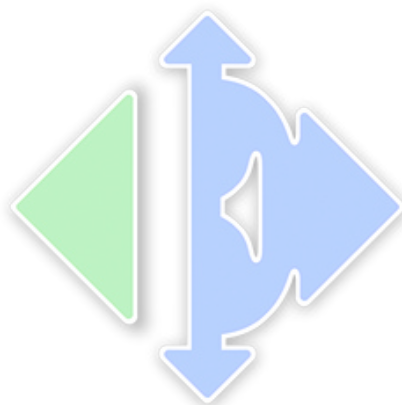
Solskinsdalen 88



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

Vedlegg

Fritidsbolig 1 etasje.
Solskindsdalen 88
3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 19.03.20026

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:18, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Kristian Køhn
Tomt:	1000. Festegrunn, punktfeste K5 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Oppstillingsplass med sti siste 120 m
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 04_23_2001 Del av Østerli sameige og Planid 202201 kommunedelplan for Lifjell
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 521,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1971
Fnr:	35

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.03.20026
Forutsetninger (hindringer):	Yttertaket er delvis snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Terrasser er snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet.
Oppdragsgiver:	Kristian Køhn
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Festetomt. Beliggende i Solskinsdalen på Lifjell, Bø i Telemark, i Midt-Telemark kommune. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Oppstillingsplass med gangvei siste 120 m til hytte. Utsikt til omliggende fjell. Årlig festeavgift.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og jordholdig grunn. Fundamentert med pilar av lettklinker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft med asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandspanel). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av bølgeblekk, teknet med alu. taksteinsplater. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1971. Fritidsboligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Planløsninger fra byggeår med unntak av bod, bad og wc. Fritidsboligen har behov for noe oppgradering utvendig slik som blant annet ytterkledning, takteking og terrasse, samt oppretting av fundamentering og takkonstruksjon. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 09.10.2020, ref grunnbok. Ingen bilvei siste 120 m.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde er ca 2,23 m i flat himling.

- Vindfang/teknisk rom har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, laminat på tregulv. 230 V sikringsskap, fra 2005 med automatsikringer. Brannslukningsapparat. Brytere til vann og avløps. Varmekabel til elvestadledning. Luke i gulv til oppvarmet rom under bjelkelag. Rommet har betonggulv med sluk. Panelovn. Tank med avløpspumpe. Merket hovedstoppekran. Trykkbryter. Vannkran. 200 L rustfri varmtvannsbereder fra 2005. Avstengningsventil. Samlestokk for rør-i-rør-system.
- Bad/WC har beiset panel i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger uten alu.skinne i bunn. Gulvbelegg med oppkant og oppkant ved dører på 40 mm. Sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Avtrekksvifte til yttervegg. Lufteglugge. Hvit slett fabrikkmalt baderomsinnredning med overskap og underskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt.
- Bod Har malte plater i tak, skråtak. Malte plater på vegger, laminatgulv. Plassbygget hylleinnredning.
- Soverom 1 har beiset panel i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Panelovn. Plassbygget køyeseng med dobbel underkøye.
- Soverom 2 har beiset panel i tak. Beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu og ventil i yttervegg. Plassbygget garderobe. 4 stk overskap med profilerte dører. En plassbygget seng.
- Soverom 3 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Ventil i vindu og ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng.
- Kjøkken har åpen løsning mot stue. Beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i vindu.
- Stue har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, lakkert furugulv. Åpent mot kjøkkenkrok. Spisestue og stue i vinkel. Panelovner og pipe av tegl. Sotluke. Røykvarsler i tak. Vedovn med glass som står på stålplate på gulv. Terrassedør med sidefelt. Panelovner. Listverk: Malt og beiset listverk. Drammen skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlister og noe sokkel gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: eldre, hvite kostmalte heltredører med to og tre profilerte speil. Vanlige dørterskler. Flat terskel mellom vindfang og bad. Bruksmerker på innerdører. Eldre innerdører må påberegnes justering. Noe skjevheter på innerdører. Noe løse klinker. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Noe mer slitasjer på gulv. Forskjellige typer gulv. Eldre gulvbelegg på to soverom. Naturlige tørkesprekker i furugulv. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår, det må påberegnes knirk og planavvik på eldre bjelkelag. Målt planavvik på gulv over hele rom, +/- 40 mm. Planavvik går igjen i himling. Markerte skjevheter og heng i himling. Særlig i stuedel ved pipe og terrasse. Det forutsettes at terrassedør og sidefelt med glass helt ned har sikkerhetsglass. Sotluke ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Ingen veggventiler i bod. Ingen veggventiler i stuedel. Det er plasser ut musefeller på kjøkken. Normalt vedlikehold må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1971. Det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer med usikre årstall:

- Taktekking, 1990-tall.
- Takrenner, nedløp og beslag, 1990-tall.
- Vedovn, 1990-tall.
- Kjøkkeninnredning, 1990-tall.
- Terrassedør med sidefelt, 2005.
- Vinduer, 2005.
- El-anlegg, 2005.
- Innlagt vann og avløp, 2005.
- Våtrom, 2005.
- Tekniske installasjoner/varmtvannsbereder 2005.
- VA, 2005.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	2 273 000,-	
- Fradrag:	1 030 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 243 000,-	1 243 000,-

Tomteverdi:		0,- festetomt.
-------------	--	-----------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 400 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 120 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 28 000,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg	50	0	0	19
SUM BYGNING	50	0	0	19
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etg: Vindfang, bad/wc, bod, 3 stk soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger plantegninger datert 13.01.1970 som beskriver vedbod og WC der det i dag er bad/WC og bod. Dagens bod har byttet plass med WC, og vedbod har blitt bad/WC. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. (svak statikk). Det foreligger plantegninger datert 13.01.1970 som beskriver vedbod og WC der det i dag er bad/WC og bod. Dagens bod har byttet plass med WC, og vedbod har blitt bad/WC. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Ved visse værtyper, kraftig vind og regn, kan det komme vann inn i pipa hvor det renner noe vann ut av sotluka. Avløpspumpe bør vurderes å måtte skiftes ut, det er en lekkasje i røropplegget. Det må påberegnes kostnader til oppretting og stabilisering av understøttelser og pilarer under hytte.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

- Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm
- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

25/03/2026



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og jordholdig grunn. Fundamentert med pilar av lettklinker. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med lettklinker og tresøyler.

Merknader: Ingen grunnmur. Fundamentert med lettklinker på stedlig grunn og noe støpte fundamenter. Det er foretatt oppretting tidligere av pilarer og understøttelser. Det er tydelige skjevheter på pilarer. Sprekkdannelse på pilarer. Pilarer som står ned mot sur myrjord kan forvitte. Tegn på skjevheter i bjelkelag innvendig. Det er målt planavvik på blant annet 40 mm. Det må påberegnes å utføre arbeider som stabiliserer fundamenteringen. Det er svanker i yttervegg og takkonstruksjon der mulig årsak kan være svikt i fundamentering.

Årsak:

Fundamentering med lettklinkerpilarer på stedlig grunn gir begrenset stabilitet, særlig mot myrjord. Det er registrert skjevheter og sprekkdannelse i pilarer som indikerer setninger.

Risiko:

Videre bevegelser i fundamentering kan gi økte skjevheter i bjelkelag, vegger og takkonstruksjon.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert stabilitet og levetid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Pilarer.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Pilarer. Det bør sørges for god luftgjennomstrømming under hytte, da vann blir stående på bakkenivå.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandspanel). Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning, men ytterkledning fra byggeår med overmalte sprekkdannelser. Ytterkledning har tydelig vært værbitte på solbelastet side. Ingen lufting ved raft for takkonstruksjon. Ingen luftet veggkonstruksjon. Gavlutstikk på 100 mm som utsetter gavlvegg for fukt. Sprekkdannelser og fuktutsatte skjøter på ytterkledning. Noe værbitte vindusomramminger med antydning til påbegynnende råte ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Ytterkledningen er fuktutsatt der snø fra takras ligger opp etter yttervegg. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen.

Årsak:

Yttervegger fra 1971 er oppført uten luftet konstruksjon og har begrenset beskyttelse mot vær i gavl. Fuktbelastning oppstår særlig ved værutsatte flater, snøopplagring mot vegg og manglende lufting ved raft. Skjevheter kan ha sammenheng med svikt i fundamentering.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i ytterkledning, omramminger og bunnkonstruksjon. Skjevheter kan utvikle seg og påvirke stabilitet i vegg.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fukt- og bevegelsespåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring av både kledning og bæresystem.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitt kostmalt fastkarmvindu med smårutet sprosser fra byggeår 1971. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer med lufteventil fra 2005. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer med glass helt ned fra 2005. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned fra 2005. 2 stk hvite kostmalte og trehvit lufteglugger. Hoveddør er innerdør pålagt beiset panel fra byggeår.

Merknader: Vinduer og terrassedør fra 2005 gis TG 1. Fastkarmvindu og hoveddør fra 1971 anses utgått på levetid. Hoveddør er en innerdør uten isoleringsevne. Hoveddør subber i terrassegulv. Ved vindusbytte er det beholdt eldre utvendig omramming og beslag. Eldre værbitte omramming. Antydning til påbegynnende råte på vindusomramming ned mot vannbrett. Værbitte vannbrett. Det forutsettes at terrassedør med sidefelt som har glass helt ned har sikkerhetsglass. Terrassedør henger og bør justeres.

Årsak:

Vinduer fra 2005 fremstår i god stand (TG1). Eldre vindu og hoveddør fra 1971 har nådd forventet levetid. Beholdt omramming og beslag gir økt værpåvirkning.

Risiko:

Værbitte omramminger og vannbrett kan gi fuktinntrengning i treverk. Dårlig justerte dører kan gi redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid og behov for utskifting over tid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av bølgeblikk, tekket med alu. taksteinsplater. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved hoveddør. Teglpipeline over yttertak nær yttervegg med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Plassbygget svak takkonstruksjon konstruert for lett tak, synlig på krypeloft. Det er tydelig sig og heng på veggkonstruksjonen og takkonstruksjonen på langvegg ved bad/wc/bod som kan ha sammenheng med svikt i fundamenteringen. Lang svanke på møne og takflate. Ingen tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1971 er plassbygget og dimensjonert for lett takteking. Manglende lufting og svikt i fundamentering bidrar til sig og svanker i konstruksjonen.

Risiko:

Bevegelser og manglende lufting kan gi videre deformasjoner og fuktpåvirkning i takkonstruksjon. Manglende snøfangere kan gi fare for snøras, men svak statikk på plassbygget takkonstruksjon.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for omfattende utbedringer.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertækking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Undertak av bølgeblikk fra byggeår 1971, tekket med alu. taksteinsplater fra 1990-tall. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Taktro av bølgeblikk uten underliggende papp eller duk fra byggeår, observert på krypeloft. Undertak av bølgeblikk har stor kondensfare, særlig ved værromslag. Kondens vil eventuelt dryppe ned på loft/isolasjon. Takteking av alu.plater er værbit og falmet. Det er bulker og hakk på takteking. Yttertaket er delvis snødekket og bør sjekkes når snøen har smeltet.

Årsak:

Undertak av bølgeblikk fra byggeår er utført uten papp eller duk og er kondensutsatt. Takteking er værslitt med bulker og hakk, og var delvis snødekket ved befaring.

Risiko:

Kondens kan dryppe ned på loft og isolasjon og gi fuktpåvirkning. Skader i takteking kan gi økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Skader kan utvikle seg dersom forholdene ikke følges opp.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av rødt stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

Merknader: Ingen overband på takrennekroker. Det er skjevheter og heng på takrenner som er utsatt for takras.

Takrenner og beslag bør rettes opp. Pipekledning av rødt stål er falmet.

Årsak:

Takrenner mangler overband og har skjevheter etter belastning fra takras. Pipekledning er værslitt og falmet.

Risiko:

Skjeve takrenner kan gi dårlig vannavledning og økt fuktpåvirkning på konstruksjon. Manglende overband kan gi redusert stabilitet.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypeloft.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra utvendig luke i gavlvegg. Loftet har synlig plassbygget sperretak. Synlig undertak av bølgeblikk. Synlig isolasjon og dampspærre mot varmt rom. Noe lufttilgang ved raft. Ingen rom for lagring.

Merknader: Begrenset lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler. Tildels mye muselort. Synlig svekket plassbygget takkonstruksjon. Kondensutsatt undertak av bølgeblikk.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1971 har begrenset lufting uten ventiler i gavler og ved raft. Undertak av bølgeblikk gir kondensutsatte forhold, og konstruksjonen fremstår svekket.

Risiko:

Manglende ventilasjon og kondens kan gi fukt påvirkning og videre svekkelse av trekonstruksjon. Skadedyr kan bidra til skader i isolasjon og konstruksjon.

Konsekvens:

Takkonstruksjon kan få redusert levetid og stabilitet over tid.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue. Terrasseareal 9 m². Terrassegulv av impregneret beiset trematerial. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord, lik ytterkledning på hytte. Rekkverkshøyde 83 cm. Levegg av stående trepanel med høyde ca 155 cm. 3-trinns tretrapp fra terrassegulv inn til stue.

2. Terrasse fundamentert på stedlig grunn med tilgang Med lettklinkerpilar og trepillar. Tilgang fra bakkenivå Og hoveddør. Terrasseareal på ca 10 m², hvorav 5 m² er overbygget. Terrassegulv av impregneret beiset trematerial. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 89 cm. Ett-trinns tretrapp mellom overbygget og ikke overbygget areal. Utvendig 3-trinns trapp til bakkenivå. Overbygget areal har tett trepanel i skråtak og Plexiglass på yttervegg.

Merknader: 1. Terrasse var snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk. Svanker i understøtter til gulv.

2. Terrasse var snødekket på befaringdagen og bør etterses når snøen har smeltet. Vedlikeholdte, men værbitte overflater. Overflatebehandlingen flasser og det er værbitte, overmalte sprekker på rekkverksbord. Noe skjevhet på rekkverk og skjevhet på gulv og pilar. Ustø rekkverk. Liggende rekkverksbord med avstand på 16 cm som kan klatres i.

Årsak:

Terrasser er værutsatte med flassende overflatebehandling og sprekke-dannelser i treverk. Skjevheter i rekkverk, gulv og understøtter/pilarer tyder på bevegelser og slitasje over tid. Befaring er begrenset grunnet snødekke.

Risiko:

Skjevheter og ustø rekkverk kan gi redusert stabilitet og økt risiko for fall. Klatrevennlig rekkverk kan gi sikkerhetsutfordringer, men lav høyde til bakkenivå.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved videre slitasje.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Telgpipe fra byggeår. Fundamentert på stedlig grunn under hytte. Det er malt teglsatt pipe og brannmur med sotluke i stue. Vedovn med glass som står på stålplate i stue. Synlig upusset teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær yttervegg med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Sotluke ligger nærmere brennbar vegg enn 30 cm. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over yttertak. Ved visse værtyper, kraftig vind og regn, kan det komme vann inn i pipa hvor det renner noe vann ut av sotluke. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipes fra byggeår har sotluke plassert for nært brennbar vegg og utilstrekkelig høyde over tak. Mangelfull avslutning gir vanninntrengning ved værpåvirkning.

Risiko:

For liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko. Vanninntrengning kan gi fuktskader via sotluke

Konsekvens:

Pipefunksjon og sikkerhet kan være lavere enn etter dagens anbefalinger. Det kan oppstå behov for utbedring.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere, men trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. rebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft med asfaltplater mot grunn.

Merknader: Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er svanker og planavvik målt over hele rommets bredde på +/- 40 mm. Det er tydelige svekkelser på understøttelser og pilarer. det er foretatt tidligere oppretting av pilar og bjelkelag. Det er hull i asfaltplater og løse asfaltplater som kan gi tilgang for mus. Det er svanker i vegg og takkonstruksjon som mulig årsak kan være svikt i fundamentering. Ses i sammenheng med pkt 1.1.

Årsak:

Trebjelkelag fra byggeår har svanker og planavvik som følge av alder og svekkede understøttelser/pilarer. Skjevheter i vegg og tak kan ha sammenheng med svikt i fundamentering, jf. pkt. 1.1.

Risiko:

Videre bevegelser kan gi økte deformasjoner i bjelkelag og overliggende konstruksjoner. Åpninger i asfaltplater kan gi tilgang for skadedyr.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert stabilitet og levetid over tid. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Pilar.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak, skråtak. Dusjkabinett, gulvmontert WC. Avtrekksvifte til yttervegg. Lufteglugge. Hvit slett fabrikk malt baderomsinnredning med overskap og underskap. Heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2005, dokumentert. Boddør i våtzone. Boddør får ikke full åpning, den slår i baderomsinnredning. Ingen alu.skinne eller annen tetting i overgang våtromsplater/gulvbelegg. Ingen mansjett eller tilfredsstillende tetting på vannrørføring bak dusjkabinett. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett grunnet usikker tetting rundt vannrør i vegg. Normale bruksmerker. Det er noen lett tilgjengelige usikret el-koblinger over lampe på innredning.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har mangelfull tetting i overgang gulv/vegg og ved rørgjennomføringer. Usikrede el-koblinger og uhensiktsmessig plassering av boddør gir redusert funksjon.

Risiko:

Utette gjennomføringer kan gi fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Usikret elektrisk installasjon kan medføre sikkerhetsrisiko.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som 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.

Bad/WC - Overflate gulv. Våtromsplater på vegger uten alu.skinne i bunn. Gulvbelegg med oppkant og oppkant ved dører på 40 mm. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2005. Normale små bruksmerker. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk, men oppkant til luftet dørterskel og dørterskel til bod på 50 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 10 mm. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett da det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting, og gulvbelegg ikke har tilfredsstillende tetting rundt avløp i gulv under baderomsinnredning. Rørgjennomføringer i gulv til både vask og WC.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har utilstrekkelig fall mot sluk og usikker tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Gulvbelegg har ikke tilfredsstillende tetting ved avløp under innredning.

Risiko:

Vann kan samle seg på gulv og trenge ned i konstruksjon via gjennomføringer. Lekkasjevann kan gi fuktpåvirkning selv om oppkant begrenser spredning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant på vegg og dørterskler. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom har fastmontert benk og fastmontert seng.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2005. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten, da det er gjennomføring i vegg bak dusj i våtsone med usikker tetting, og det er rørgjennomføringer i gulv med usikker tetting. Skal rommet benyttes uten dusjkabinett må det gjøres tiltak på rørgjennomføringer for å hindre at fukt trenger inn i vegg og gulvkonstruksjon. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall, men oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

Årsak:

Våtrom fra 2005 har usikker membranløsning med rørgjennomføringer i vegg og gulv uten tilfredsstillende tetting. Gulv har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via gjennomføringer. Manglende fall kan gi vannansamling og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok

TG 1 11.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

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

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

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

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

Todelt rett kjøkkeninnredning med åpen løsning mot stue. Fabrikkmalte røde profilerte fronter på overskap og underskap. Takhøye overskap. Laminert benkeplate med eikeimitasjon. Nedfelt stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra slutten av 1990-tall og vanninstallasjon fra 2005 som har sin funksjon. Normale bruksmerker. Det er satt opp musefeller på kjøkken. Gjennomføring i yttervegg fra avtrekksvifte bør tettes for å unngå kondensering.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005
 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 tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc og kjøkken fra 2005.
 Gulvmontert wc på bad. Teknisk rom under gulvluke i vindfang som har betonggulv med sluk. Panelovn. Tank med avløpspumpe. Merket hovedstoppekran. Trykkbryter. Vannkran. 200 L rustfri varmtvannsbereder fra 2005.
 Avstengningsventil. Samlestokk for rør-i-rør-system. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2005. Avløpsrør er synlig under hytte og bør isoleres. Teknisk rom er avhengig av varme for at ikke varmtvannstang og annet skal fryse. Avløpspumpe bør vurderes å måtte skiftes ut, det er en lekkasje i røropplegget på pumpen.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner fra 2005 har avløpsrør uten isolasjon under hytten. Teknisk rom er avhengig av varme, og det er lekkasje i røropplegg ved avløpspumpe.

Risiko:

Uisolerte rør er utsatt for frostskafer. Lekkasje i røropplegg kan gi vannskafer og svikt i avløpssystem.

Konsekvens:

Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Det kan oppstå behov for utskifting av Pumpe og utbedring av rørsystem.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

200 L rustfri varmtvannsbereder fra 2005 plassert i vindfang/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon i form av ventilert i yttervegger og ventilert i vindu. Avtrekk til yttervegg på bad og avtrekk til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Det bør monteres flere ventilert i yttervegg i stue og i bod. Gjennomføring i vegg til avtrekk fra kjøkken bør tettes tilfredsstillende for å unngå kondensering i yttervegg. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventilert til lufting og luft sirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1971

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra 1971. Rehabiliteret i 2005. Sikringsskap med automatsikringer fra 2005 er plassert i vindfang/teknisk rom. Varmekabel til elvestadledning.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er både jordet og ujordet stikkontakter. Det er tatt i bruk skjøteledninger innvendig i hytta. Det er noen lett tilgjengelige usikret el-koblinger over lampe på innredning. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1971. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og tilhørende konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre lufting og kontroll av skjevheter i sammenheng med fundamentering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og tilhørende vegger bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for stabilisering, forbedret lufting og montering av snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.. Anbefalte tiltak: Yttertak og undertak bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll når taket er snøfritt samt tiltak for å redusere kondens og utbedre skader i taktekkning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes oppretting av takrenner, etablering av overband og vedlikehold av pipeledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, kontroll av konstruksjon og tiltak mot kondens og skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser og rekkverk bør vurderes av fagkyndig person når snøen har smeltet. Det kan vurderes utbedring av skjevheter, stabilisering av konstruksjon og vedlikehold av overflater samt sikkerhetstiltak på rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og plassering av sotluke bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av avstand til brennbart materiale, eller legge inn sotlukestein, forbedring av pipehøyde og tiltak mot vanninntrengning. Eventuelle avvik følges opp av feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Bærekonstruksjon og fundamentering bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes stabilisering av piler og bjelkelag samt tetting av åpninger mot skadedyr. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt og rørgjennomføringer samt kontroll av elektriske koblinger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tetting rundt rør og fallforhold eller renovering ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes isolering av rør, utbedring av lekkasje og utskifting av avløpspumpe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Fundamentering og bærekonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for oppretting og stabilisering av pilarer og underliggende grunnforhold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Eldre vindu og hoveddør bør vurderes av fagkyndig person for utskifting. Omramminger og vannbrett kan vedlikeholdes eller skiftes. Terrassedør bør justeres. Det forutsettes at glassfelt er utført med sikkerhetsglass. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av rørgjennomføringer og fallforhold eller renovering ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristian Køhn

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solskindsdalen 88
3804 Bø I Telemark

4020-18/9/35/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hytta er bygd på påler og det er noe helling på grunn av bevegelser i grunnen. Dette er normalt med tanke på byggemåte og kan justeres med justerbare påler under hytta. Jeg har ikke merket at det har vært endring i helling de fem årene jeg har eid hytta.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har hatt mus i hytta ved fire-fem tilfeller i løpet av de fem årene jeg har eid den. Ingen skader. Avhjulpet ved å være nøye med å ikke la mat stående igjen åpent samt bruk av musefeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Har byttet flytebryter / vippe i avløpspumpe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Midt-Telemark Pumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking og byttet vippe på pumpestasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pålegg om installasjon av takstige etter feiling. Dette har blitt installert og meldt inn som utført.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert stige på taket for tilgang til pipe ved feietilsyn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektropluss Telemark AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostatstyreenhet på badet. Årsak var at den hadde nådd sin antatte levetid og slo seg av og på.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektropluss Telemark AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer i stua til lampe over stuebord da den ikke lenger virket - antar at den hadde nådd sin levetid.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektropluss Telemark AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert fjernstyring av frostsikring av vann og avløp ved hjelp av App-funksjon (Plejd).

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport for bolig utført 14.07.2020 ved Are Bjørkheim, Takstforum Telemark.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

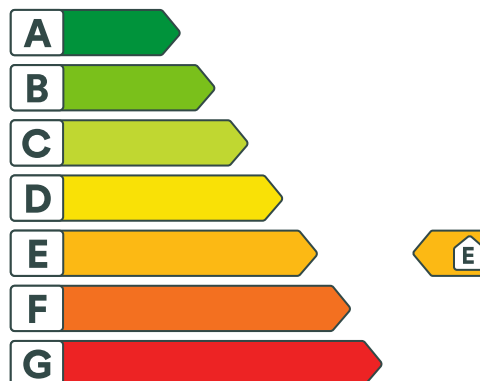
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Solskindsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK	
Dato for energimerking 10.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279572
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165697839
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
355,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
392,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 647 kWh



Solskindsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK



Detaljering

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



Solskinsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 9, Festenr 35	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	106 Folkestad 1
Veiadresse:	Solskindsdalen 88, gatenr 1173	Valgkrets:	1 Bø
	3804 Bø i Telemark	Kirkesogn:	5140601 Bø
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående punktfeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Punktfeste K5	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 000,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Punktfeste				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/18/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4020/18/9/1	0,0
			Mottaker	4020/18/9/2	0,0
			Mottaker	4020/18/9/3	0,0
			Mottaker	4020/18/9/5	0,0
			Mottaker	4020/18/9/6	0,0
			Mottaker	4020/18/9/7	0,0
			Mottaker	4020/18/9/8	0,0
			Mottaker	4020/18/9/9	0,0
			Mottaker	4020/18/9/12	0,0
			Mottaker	4020/18/9/13	0,0
			Mottaker	4020/18/9/14	0,0
			Mottaker	4020/18/9/15	0,0
			Mottaker	4020/18/9/16	0,0
			Mottaker	4020/18/9/17	0,0
			Mottaker	4020/18/9/23	0,0
			Mottaker	4020/18/9/25	0,0
			Mottaker	4020/18/9/27	0,0
			Mottaker	4020/18/9/33	0,0
			Mottaker	4020/18/9/35	0,0
			Mottaker	4020/18/9/38	0,0
			Mottaker	4020/18/9/40	0,0
			Mottaker	4020/18/9/43	0,0
			Mottaker	4020/18/9/45	0,0
			Mottaker	4020/18/9/46	0,0
			Mottaker	4020/18/9/47	0,0
			Mottaker	4020/18/9/48	0,0
			Mottaker	4020/18/9/51	0,0
			Mottaker	4020/18/9/53	0,0
			Mottaker	4020/18/9/54	0,0
			Mottaker	4020/18/9/55	0,0
			Mottaker	4020/18/9/56	0,0
			Mottaker	4020/18/9/57	0,0
			Mottaker	4020/18/9/58	0,0
			Mottaker	4020/18/9/59	0,0
			Mottaker	4020/18/9/60	0,0
			Mottaker	4020/18/9/61	0,0
			Mottaker	4020/18/9/64	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/18/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4020/18/9/1	0,0
			Mottaker	4020/18/9/2	0,0
			Mottaker	4020/18/9/3	0,0
			Mottaker	4020/18/9/5	0,0
			Mottaker	4020/18/9/6	0,0
			Mottaker	4020/18/9/7	0,0
			Mottaker	4020/18/9/8	0,0
			Mottaker	4020/18/9/9	0,0
			Mottaker	4020/18/9/12	0,0
			Mottaker	4020/18/9/13	0,0
			Mottaker	4020/18/9/14	0,0
			Mottaker	4020/18/9/15	0,0
			Mottaker	4020/18/9/16	0,0
			Mottaker	4020/18/9/17	0,0
			Mottaker	4020/18/9/23	0,0
			Mottaker	4020/18/9/25	0,0
			Mottaker	4020/18/9/27	0,0
			Mottaker	4020/18/9/33	0,0
			Mottaker	4020/18/9/35	0,0
			Mottaker	4020/18/9/38	0,0
			Mottaker	4020/18/9/40	0,0
			Mottaker	4020/18/9/43	0,0
			Mottaker	4020/18/9/45	0,0
			Mottaker	4020/18/9/46	0,0
			Mottaker	4020/18/9/47	0,0
			Mottaker	4020/18/9/48	0,0
			Mottaker	4020/18/9/51	0,0
			Mottaker	4020/18/9/53	0,0
			Mottaker	4020/18/9/54	0,0
			Mottaker	4020/18/9/55	0,0
			Mottaker	4020/18/9/56	0,0
			Mottaker	4020/18/9/57	0,0
		Mottaker	4020/18/9/58	0,0	
		Mottaker	4020/18/9/59	0,0	
		Mottaker	4020/18/9/60	0,0	
		Mottaker	4020/18/9/61	0,0	
		Mottaker	4020/18/9/64	0,0	
Annen forretningstype	Forretning:	24.01.2012	Avgiver	4020/18/9/35	0,0
	Matrikkelført:	24.01.2012			

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solskinsdalen 88	Fritidsbolig	50,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165697839			Antall etasjer:	1

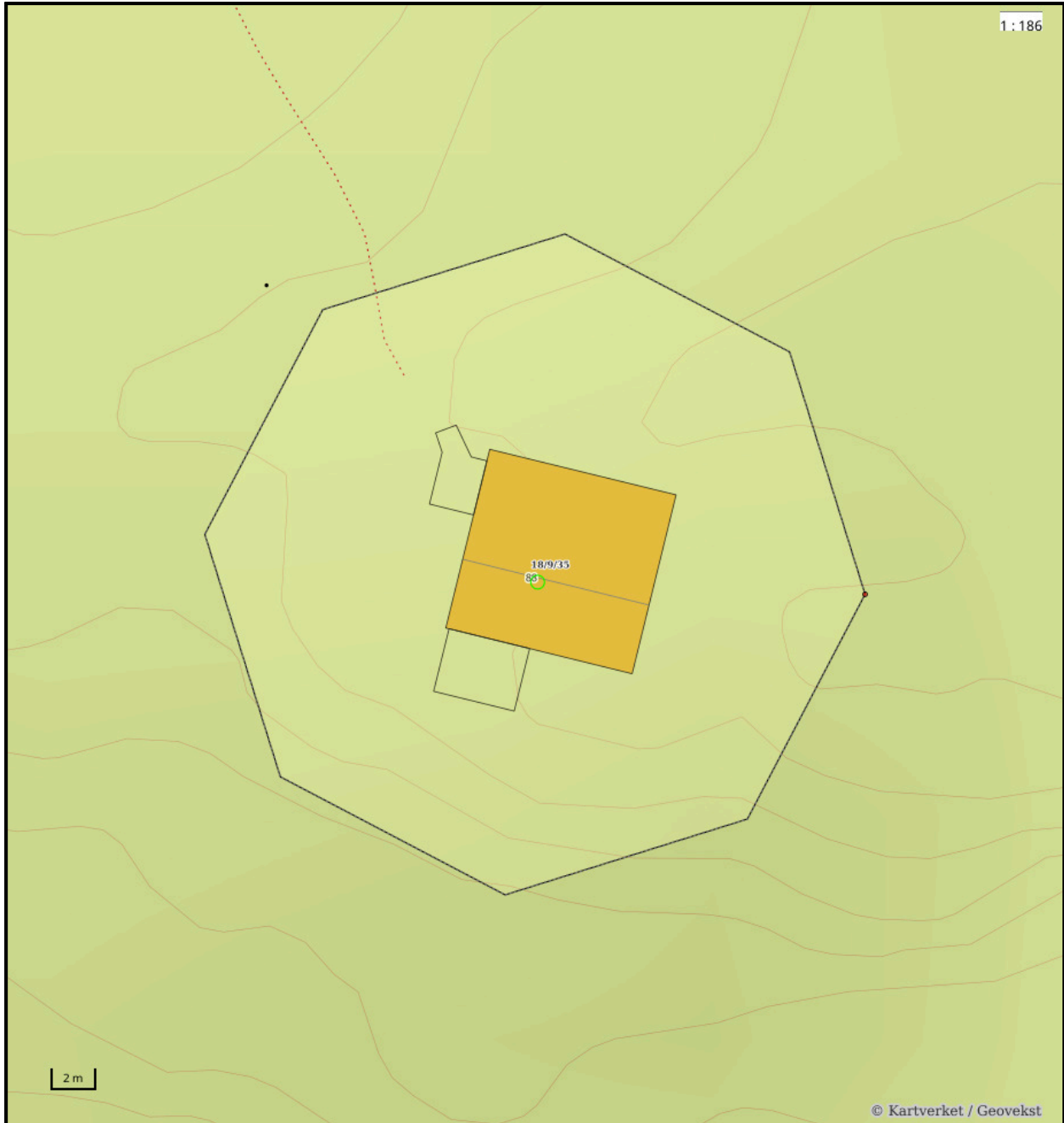
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

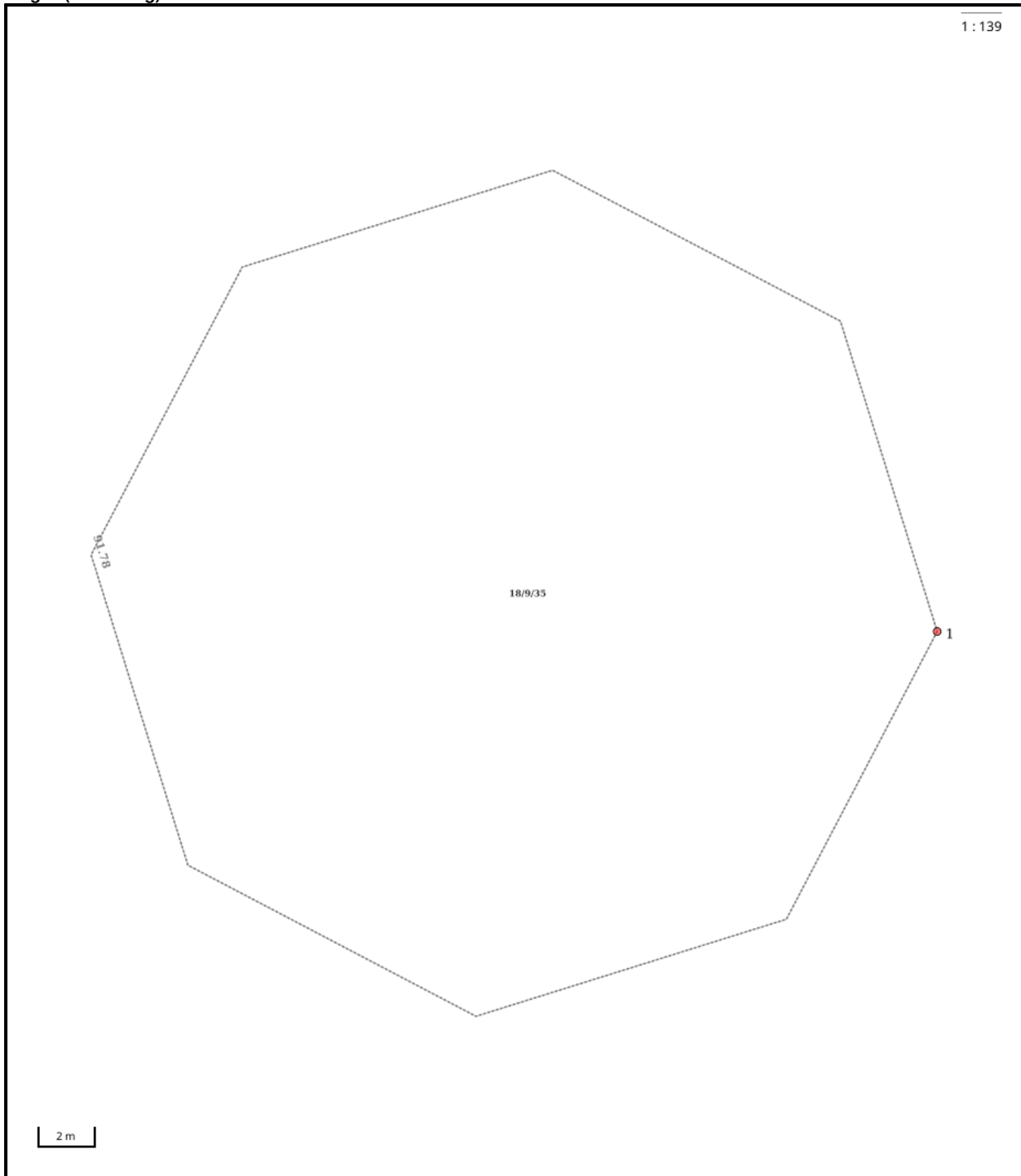
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

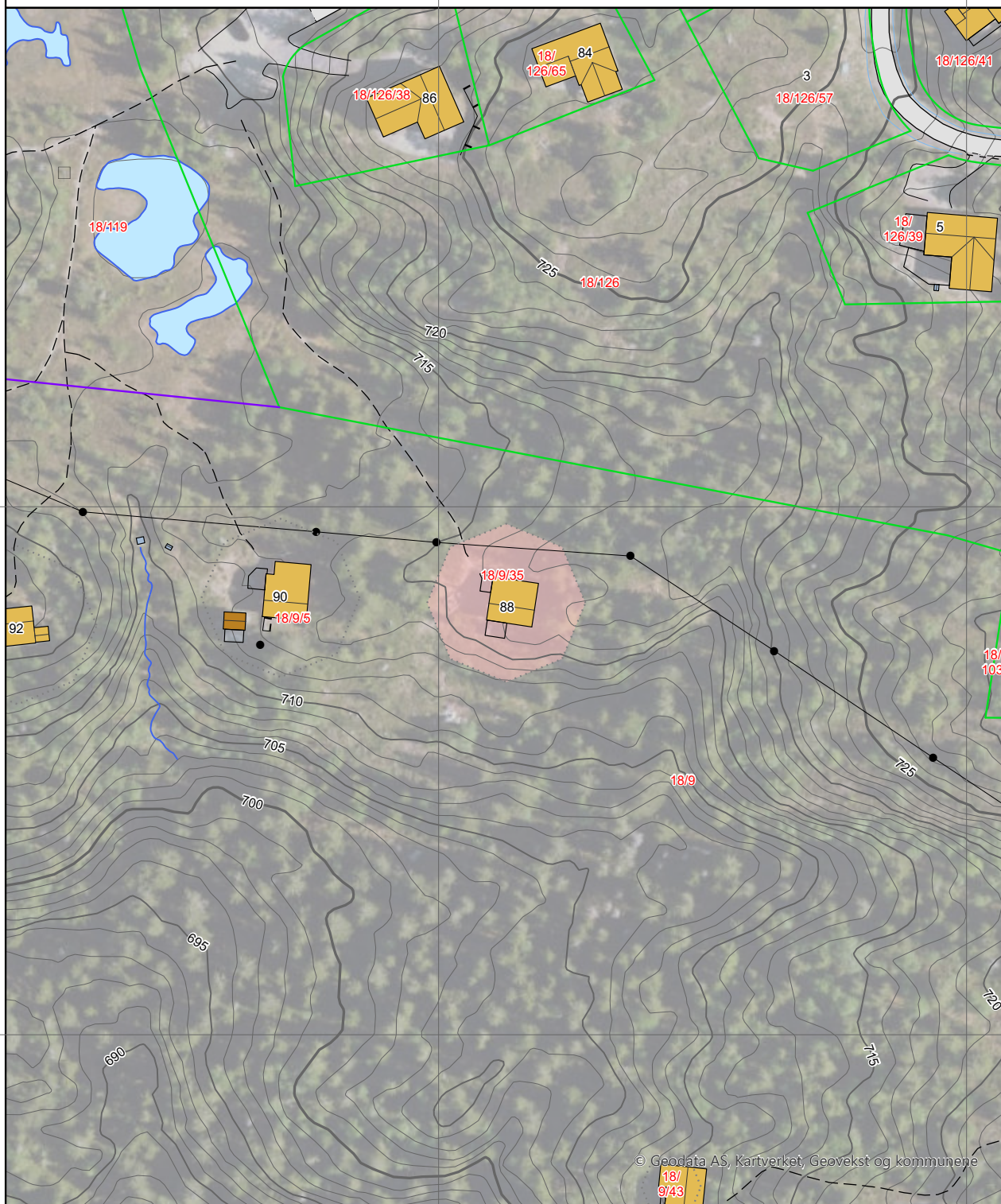
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Kommune: 4020 Midt-Telemark
 Eiendom: 4020/18/9/35/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
 Dato: 2.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

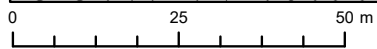
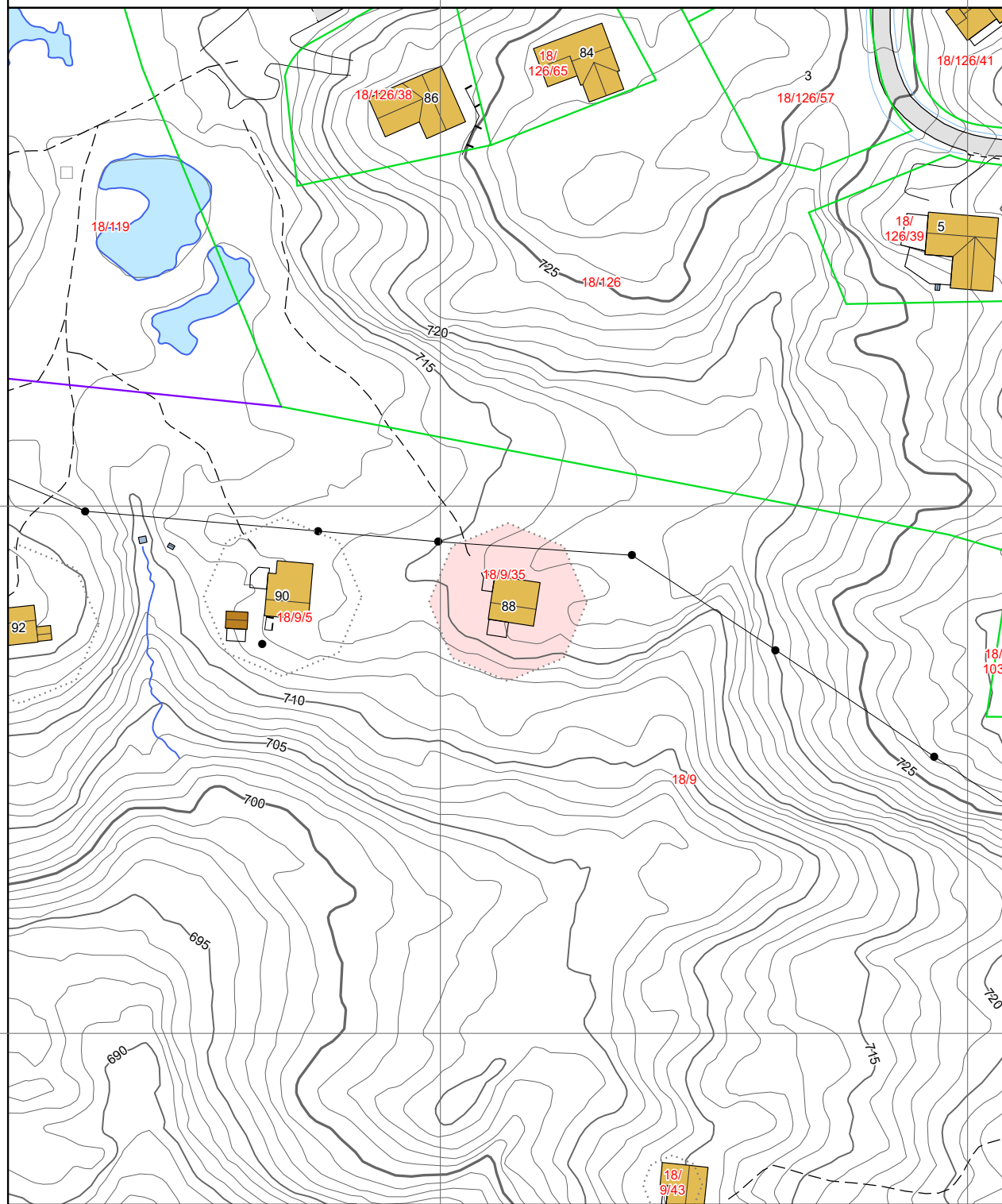
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4020 Midt-Telemark
 Eiendom: 4020/18/9/35/0

Eiendomsgrenser












- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste







Målestokk 1:1000
 Dato: 2.2.2026









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Utskriftsdato: 02.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	68652223	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	165697839	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Solskindsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 3 R

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.10.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68652223

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse	Solskindsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommunedelplan for Lifjell
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/3496/202201_F%c3%b8resegner_KommunedelplanLifjell.pdf
Delarealer	Delareal 36 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_3065
	Delareal 636 m ² Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse, Framtidig Områdenavn LSF

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommunedelplan for Lifjell
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	04_23_2001
Navn	Del av Østerli sameige - reguleringsendring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/3585/04_23_f.pdf
Delarealer	Delareal 167 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 468 m ² Formål Fritidsbebyggelse



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Utskriftsdato: 02.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse	Solskindsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse	Solskinsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon fritidsbolig	2 635,00 kr
Ab.gebyr vann fritidsbolig - 15%	987,28 kr
Stip.forb. avløp areal fritidsbolig - 15%	862,50 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	2 343,00 kr
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	560,00 kr
Ab.gebyr vann fritidsbolig	1 073,12 kr
Stip.forbr. vann areal fritidsbolig	618,76 kr
Stip.forbr. avløp areal fritidsbolig	937,50 kr
Ab.gebyr avløp fritidsbolig	1 528,12 kr
Stip.forbr. vann areal fritidsbolig - 15%	569,24 kr
Ab.gebyr avløp fritidsbolig - 15%	1 405,88 kr
Sum	13 520,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritidsbolig	25%	1	2537.50	1/1	0 %	2 537,50 kr	0,00 kr
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	0%	1	569.00	1/1	0 %	569,00 kr	0,00 kr
Ab.gebyr avløp fritidsbolig - 15%	15%	1	2811.75	1/1	0 %	2 811,75 kr	0,00 kr
Stip.forb. avløp areal fritidsbolig - 15%	15%	60	26.54	1/1	0 %	1 592,52 kr	0,00 kr
Stip.forbr. vann areal fritidsbolig - 15%	15%	60	20.06	1/1	0 %	1 203,36 kr	0,00 kr
Ab.gebyr vann fritidsbolig - 15%	15%	1	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	585900	4.00	1/1	0 %	2 343,00 kr	0,00 kr
					Sum	13 076,53 kr	0,00 kr

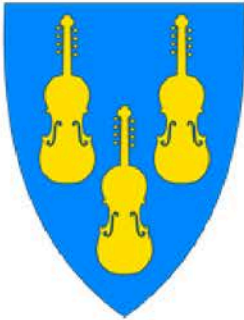
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 04.02.2026

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Mail: post@mt.kommune.no

Tlf: 35 05 90 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse:	Solskinsdalen 88, 3804 BØ TELEMARK								

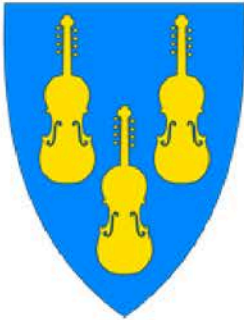
Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 04.02.2026

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	9	Festenr.	35	Seksjonsnr.	
Adresse:	Solskinsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK								

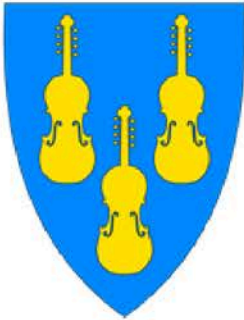
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 04.02.2026

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	Gnr.	18	Bnr.	9	Fnr.	35	Snr.		Seksj. brøk	
Adresse:	Solskinsdalen 88, 3804 BØ I TELEMARK										

Bygningsopplysninger

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg? Dersom svaret er JA, se kopi av pålegg vedlagt.	JA: <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse; oppgaven er basert på:	nøyaktige målinger <input type="checkbox"/>	måling i kart <input type="checkbox"/>	data fra annen kilde <input type="checkbox"/>
Eiendomsskatt 2026:	2343,-		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DACBOKFORT

080380 04508

SØRENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARK

Kontrakten føres på lager hos
A/S Landbruksforlaget, Schweigaards gt. 34, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Tomt nr. 35.

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Hans Holter Adresse: 3800 Tøi
 Festerens navn: Følge H. Helgesen Adresse: Skien
 Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt: f. nr. 180623

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 18 bnr. 9 i Tøi
 herred, for tidsrommet fra 15/9 1970 til 31/12 2000. Festeren kan dog kreve festet
 forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav
 herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 4.4. Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse _____

b) beskrives slik (hvis kartskisse ikke brukes):

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 133,36 for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 200,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta.

Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurensrer noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme plass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal kun benyttes tørrklosett.

5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Ad punkt 2

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

7. *Forretningsmessig virksomhet.*

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-salg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. *Bebyggelse m. v. i nabolaget.*

Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-værende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebyggelse innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt 3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkerings-plasser, kraftledninger, tømme-plasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. *Salg m. v.*

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avvirket istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. *Regler for festetidens utløp.*

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdslovens § 3 punkt 9.

11. *Regler ved mislighold.*

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnløstelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnløstelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

Sone 4, plan 23

KOMMUNE : BØ

REGULERINGSOMRÅDE : ØSTERLI SAMEIGE, LIFJELL

PLANKART DAGSETT : 08.01.99

REVIDERT: I samsvar med kommunestyrevedtak **21.06.99** samt vedtak i Det faste utval for plansaker §§ 2.1.2 og 2.1.3, den 04.05.00
Reguleringsendring for del av planområdet vedtatt i Kommunestyre **25.06.01** for § 6.2 **21.02.2007** - korrigeret §2 i samsvar med gjeldande begrep i pbl.
PTN 12.03.2024, SAK 17/24 mindre endring i bestemmelser 2.3.1 BYA frå 120 m² til 125 m²

§ 1.

1.1

Føresegnene gjeld for det området som er merka med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000.

1.2

Området er regulert til fylgjande føremål

- **Byggeområde**
 - Hytter (privathytter)
 - Hytter (Utleigehytter)
 - Forretning (Servicebygg)
 - Allmennyttige føremål (Røde Kors hytte)
- **Landbruksområde**
 - Stølsanlegg
- **Trafikkområde**
 - Offentleg trafikkområde
- **Fareområde**
 - Høgspent
- **Spesialområde**
 - Friluftsområde
 - Privat veg
 - Frisiktsoner

Kommunaltekn. anlegg

- **Fellesområde**
Fellesområde hyttefelt
Fellesparkering

§ 2 Byggeområde

2.1 Fellesføresegner for byggeområde.

2.1.1

Hytter kan førast opp med gesimshøgde for hovudbyggekropp inntil 3.0 meter. Det kan gis løyve til auka gesimshøgde på evt. oppløft, som kan innehalde opphaldsrom. Event. oppløft skal ikkje vera større enn maks. 50% av bruksarealet (BRA) på hovudbyggningskropp.

2.1.2

Største tillatte sokkelhøgde over terreng bør ikkje overskride 80 cm, og skal godkjennast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.

2.1.3

Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

2.1.4

Bygningar skal gis ei form og fasade som er tilpassa terrengform og skala i området. Overflatar, materialar, fargar og utvendig behandling skal vera i harmoni med lokal byggeskikk.

Tilbygg/påbygg skal passe til hovudbygg i form, materialar og fargar.

Utvendige fargar (også tak) skal godkjennast av kommunen.

2.1.5

Det er ikkje høve til å sette opp gjerde.

2.1.6

Før byggeløyve for hytte blir gitt skal veg, evt. felles parkeringsplass, vassforsynings- og avløpsanlegg for den aktuelle hytta vera bygd/planlagt bygd i samsvar med planen.

2.1.7

For alle tomtene gjeld at vegetasjon, inkl. tre, skal bevarast i størst mogleg grad.

2.2 Byggeområde, utleiehytter.

2.2.1

Innafor felt BU1 – BU5 skal kvar hytte ikkje ha større brutto grunnflate enn max. 80 m², inkludert alle overbygde areal. På bratte tomter bør bygningskroppen trappast.

2.2.2

Til område for utleigehytter skal det etablesast 1.5 biloppstillingsplass til kvart tomt.

2.3 Byggeområde, private hytter.

2.3.1

Innafor felt BH1 – BH33 skal kvar hytte ikkje ha større bebygd areal (BYA) enn max 125 m².

2.3.2.

I område for private hytter kan det førast opp frittliggande uthus, utebod max. Bebygd areal (BYA) 15 m².

2.3.3

Innafor område BH1 og BH2, samt BH 5 – BH 30 skal det etablerast 2.0 biloppstillingsplassar på eiga tomt.

For område BH 3 og BH 4 samt BH 31 – BH 33 skal det etablerast felles parkeringsplass med 1,5 oppstillingsplasser pr. hytte.

2.4 Byggeområde servicehus.

På område BS1 skal det førast opp felles servicehus for område BU1 – BU5.

§ 3

Landbruksområde

På område L1 ligg eksisterande stølsanlegg med stølsvoll.

Det skal vera lov for grunneigar å føre opp fritidsbustad her, men ved plassering og utforming skal det tas spesielle omsyn til at anlegget utgjer eit kulturlandskap.

§ 4

Offentleg trafikkområde

4.1

I område merka TR 1 skal det etablerast kryss med Fylkesveg, Lifjellvegen, utforma i samsvar med krav.

4.2

Utbygging i området kan ikkje starte før avkøyrsla frå fylkesvegen er utbetra etter vegnormalane og godkjent av Vegkontoret. Det er utarbeida skisse for detaljutforming av avkøyrsla.

§ 5 Fareområde

I område merka fareområde går det kraftline 22 kV, med klausulbelte 7,5 m frå senter.

§ 6 Spesialområde

6.1 Friluftsområde

6.1.1

I området er det fjellskog, og det kan drivast vanleg skogbruk i samsvar med retningslinene for forvaltning av verneskogen i Telemark, vedteken av Fylkeslandbruksstyret 27.01.94.

Hogst i vernskog skal ta omsyn til lokalklima økologi, naturmiljø og friluftsliv, og all hogst skal på førehand meldast til skogbrukssjefen. Unntaket er ved til husbehov.

Bygg som har tilknytning til skogsdrifta, kan førast opp. Det skal ikkje oppførast bygg eller drivast verksemd som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

6.1.2

Det kan ryddast for løype-/tursti-trasè som vist på plankart.

Løyper opparbeidast og vedlikehaldast av Lifjell løypelag.

Under opparbeiding av nye hyttefelt, vegar el.a. skal det leggast vekt på at etablerte turløyper skal skånast i størst mogleg grad.

6.2 Privat veg.

I området skal det etablerast privat veg som tilkomst til hyttefelt.

Veg til dei enkelte felt skal opparbeidast før hytteutbygging blir igangsatt, slik at transport kan forgå på denne.

Samleveg regulerast med breidde 9 meter (vegbreidde 5 meter)

Internvegar regulerast med breidde 7 meter (vegbreidde 3 meter).

Internveg frå parkering FE11 til felt BH28 regulerast med breidde 4 meter.

Samleveg skal ikkje ha større stigning enn 1:10, internvegar skal ikkje ha større stigning enn 1:8. Det skal monterast låsbar bom på tilkomstvegen i nærleiken av fylkesvegen.

6.3 Frisiktsoner.

Kravet til frisikt er 164 m i retning nordover og 85 m i retning Bø, målt 10 m frå vegkant. Terrenget i frisiktsonene må ikkje vera høgare enn tilstøytande vegbane, og sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 m er ikkje tillatt i frisiktsonene.

6.4 Kommunaltekniske anlegg.

Område regulert til kommunaltekniske anlegg skal nyttast for 2 nye nettstasjonar for BSE.

§ 7

Fellesområde.

7.1 Fellesområde hyttefelt.

Fellesområde skal opparbeidast og vedlikehaldast av utbyggjar/drivar.

6.1 Parkering.

I område merka felleområde, parkering skal det opparbeidast parkeringsplassar fordelt som fylger:

FE1:	Fellesparkering for felt BH3, BH4.
FE2 – FE9:	Fellesparkering for utleigehytter BU1 – BU6
FE10:	Fellesparkering for felt BH27
FE11 – FE12:	Fellesparkering for felt BH26 og BH28
FE13:	Fellesparkering for felt BH7

Felles parkeringsplassar skal utformast slik at dei dominerer minst mogleg i landskapsbildet.

Planen er utarbeida av
Søndergaard Rickfelt AS

Eigengodkjent kommunestyresak 73/99
21.06.99

Kommunedelplan for Lifjell

2025-35

Føresegner

Vedteke av kommunestyret 16.06.2025

Innleiing

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

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

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

Innhald

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

1 Generelle føresegner (PBL §11-9)

1.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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



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

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

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

1.4.1 Generelt

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

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

1.4.2 Rekkefølgjekrav til arealføremål

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

Retningslinje:

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

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

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

1.5.1 Vass- og avløpshandtering (inkludert overvatn)

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

Retningslinje:

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

1.5.2 Overvatn

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

Retningslinje:

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

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

Informasjon trestegsprinsippet:

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



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

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

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

Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

1.5.5 Veg og avkøyringar

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

Retningslinje

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

1.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

1.6.1 Byggegrense mot vassdrag

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

Retningslinje:

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

1.6.2 Grenser mot dyrka mark

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

Retningslinje

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

1.6.3 Grenser mot veg

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til dette.

Retningslinje

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



1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinje

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

1.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

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

Retningslinje:

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

1.9 Lys (pbl. § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinje:

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

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

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

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

1.11 Gjerde (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Gjerde rundt bygningar skal tilverkast slik at beitedyr ikkje kan kome til skade. Det er ikkje tillate med gjerde eller grind som stenger stiar og naturlege ferdseisvegar. Gjerde må ikkje komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

b) Inngjerding med over 50 løpemetar per tomt og/eller gjerde som skal koplant saman mellom nabotomter må omsøkast kommunen.

Retningslinje:

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

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

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

1.12 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging.

b) Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

c) Ved regulering eller søknad om tiltak som dreier seg om støyømfintlege bygg skal støysituasjonen alltid skildrast og det skal gjerast greie for korleis støyproblematikk blir handtert.



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

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

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

Retningslinje

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

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

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



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

Retningslinje

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

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

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

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

1.18.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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



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

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

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

2.1.1 Generelle reglar

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

Retningslinje

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

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

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

2.1.2 Fritidsbusetnad

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



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

2.1.4 Næring

a) Innafor område for næringsbygningar er det tillate å byggje servicebygg og andre næringsbygningar knytt til alpinanlegga og reiseliv.

b) **9/38-Vinterland:** Eksisterande utsiktspunkt over skianlegget må erstattast. Større terrenginngrep i ei buffersone på 15 meter frå myrområdet i aust er ikkje tillate utan vidare utgreiing av konsekvensane for myra.

2.1.5 Idrettsanlegg

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

Retningslinje

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

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

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

2.1.6 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet.

2.1.7 Andre typar bygningar og anlegg

a) **Gnr/bnr. 9/38:** I området mellom Kalveliane og fv 3332 kan det leggest til rette for renovasjonsanlegg og/eller parkering.

b) **Gnr/bnr. 18/6:** I området kan det leggest til rette for eit foreinings/samlingslokale.

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

2.2.1 Veg

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

2.2.2 Parkeringsplass

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



2.3 Grønstruktur (§§11-9 og 11-10)

2.3.1 Turdrag/skiløype

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

Retningslinje:

Det kan være naudsynt med feltundersøkingar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratet sin tilrådde metode.

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

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

2.4.1 Generelle føresegner for LNF

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

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

2.4.2 LNFR areal for spreidd fritidsbusetnad (LSF)

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

Retningslinje:

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

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

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

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



3 Omsynssoner

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

3.1.1 Fareområde for skred (H310)

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

Retningslinje:

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

3.1.2 Fareområde for flaum (H320_1)

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

Retningslinje:

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

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

3.1.3 Fareområde for flaumvegar (H320_2)

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

Retningslinje:

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

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

3.2.1 Omsynssone for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

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

Informasjon: Omsynssone for friluftsliv markerer også ein kommunal markagrense.

3.2.2 Omsynssone for myr (H560_1)

Retningslinje

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

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

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

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

3.2.3 Omsynssone for naturtype (H560_2)

Retningslinje

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

3.2.4 Omsynssone for INON-område (H560_3)

Retningslinje

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

3.2.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

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

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

3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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

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

Retningslinje

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



4 Vedlegg

1. Føresegner for skilt og reklame





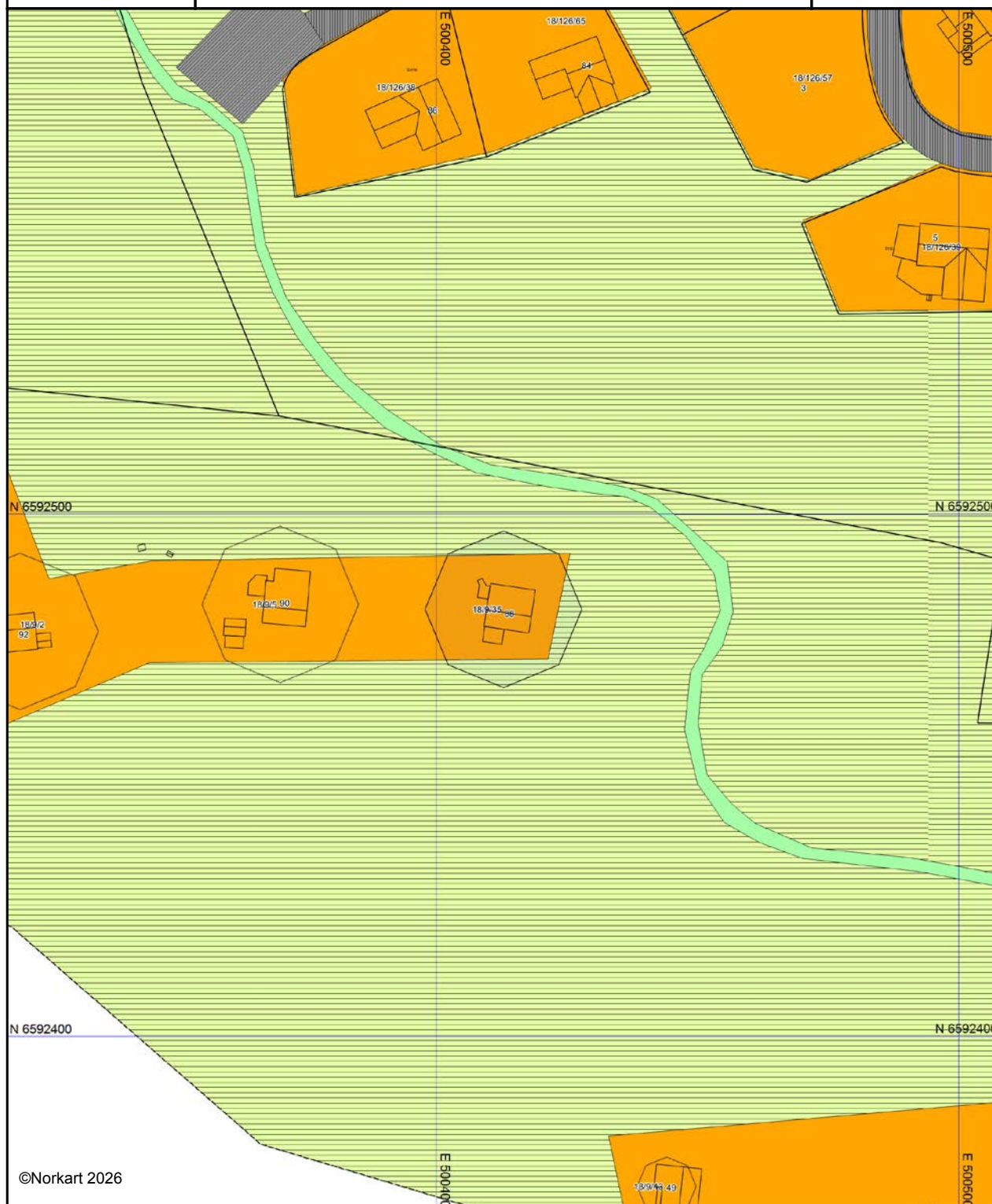
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/9/35
Adresse: Solskinsdalen 88
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32





©Norkart 2026


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


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr 1)
 Skiløype


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr 2)
 Privat veg


 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr 3)
 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



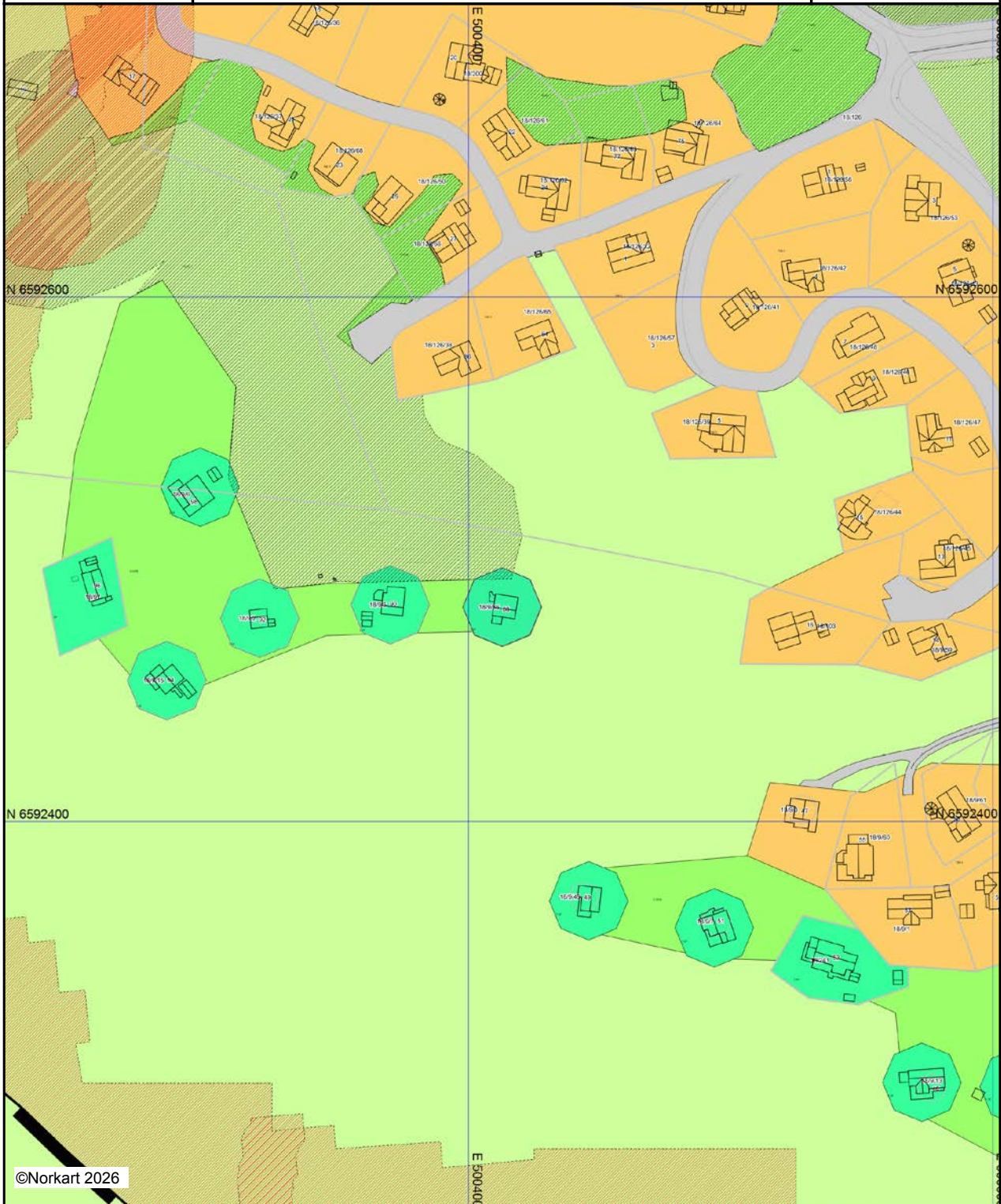
Kommuneplankart

Eiendom: 18/9/35
Adresse: Solskinsdalen 88
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Midt-Telemark kommune








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

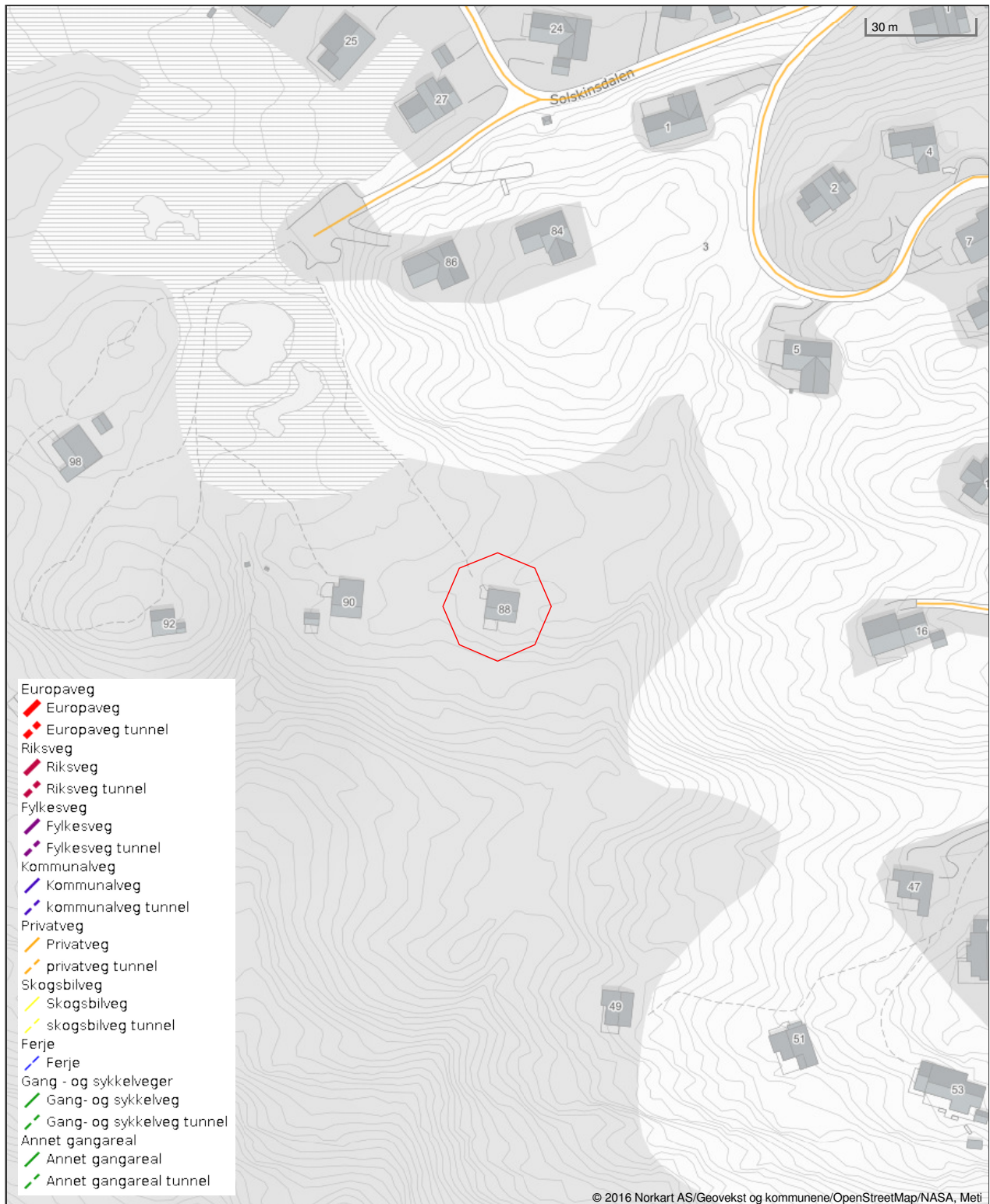
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 18/9/35/



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 9, Festenummer 35 i 4020 MIDT-TELEMARK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 15.04.2026 kl. 11.13

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 15.04.2026 kl. 11.12

Adresse (r) :

Gateadresse: **Solskinsdalen 88**

Gatenr: **1173**

Kommune: **MIDT-TELEMARK**

Postkrets: **3804 BØ I TELEMARK**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3244095-1/200 28.10.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

ØSTERLI-RALLE BRITT ANITA

FØDT: 29.09.1972

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2020/3153120-1/200 09.10.2020 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 1 450 000

Omsetningstype: Fritt salg

KØHN KRISTIAN

FØDT: 22.03.1976

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1980/4508-3/32 URÅDIGHET

2020/3033412-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1980/4508-3/32 08.12.1980 **URÅDIGHET**

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

2020/3033412-2/200 16.09.2020 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLEREN DIN TELEMARK AS
ORG.NR: 990 269 637

Heftelser i festerett:

1980/4508-3/32 08.12.1980 **URÅDIGHET**
GJELDER FESTE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

1980/4508-4/32 08.12.1980 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2001/843-2/32 04.04.2001 **** NYE VILKÅR - FESTE**
Festetid: 80 år

2020/3033412-1/200 16.09.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 450 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLEREN DIN TELEMARK AS
ORG.NR: 990 269 637

2020/3033412-2/200 16.09.2020 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLEREN DIN TELEMARK AS
ORG.NR: 990 269 637

GRUNNDATA

2020/161665-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0821 GNR: 18 BNR: 9 FNR: 35

2024/552302-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3817 GNR: 18 BNR: 9 FNR: 35

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Nabolagsprofil

Solskinsdalen 88

Høyde over havet

718 m



Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	15 min		14 km
Bø Camping Linje 116, 121	8 min		9.1 km
Tjønntveit Linje 116, 121	9 min		9.7 km

Avstand til byer

Notodden	32 min	
Skien	1 t 3 min	
Porsgrunn	1 t 8 min	
Oslo	2 t 5 min	

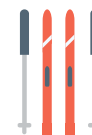
Ladepunkt for el-bil

EVBox Gymnasbakken 23	13 min	
Recharge Sønstebøtunet	14 min	

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 271 m
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

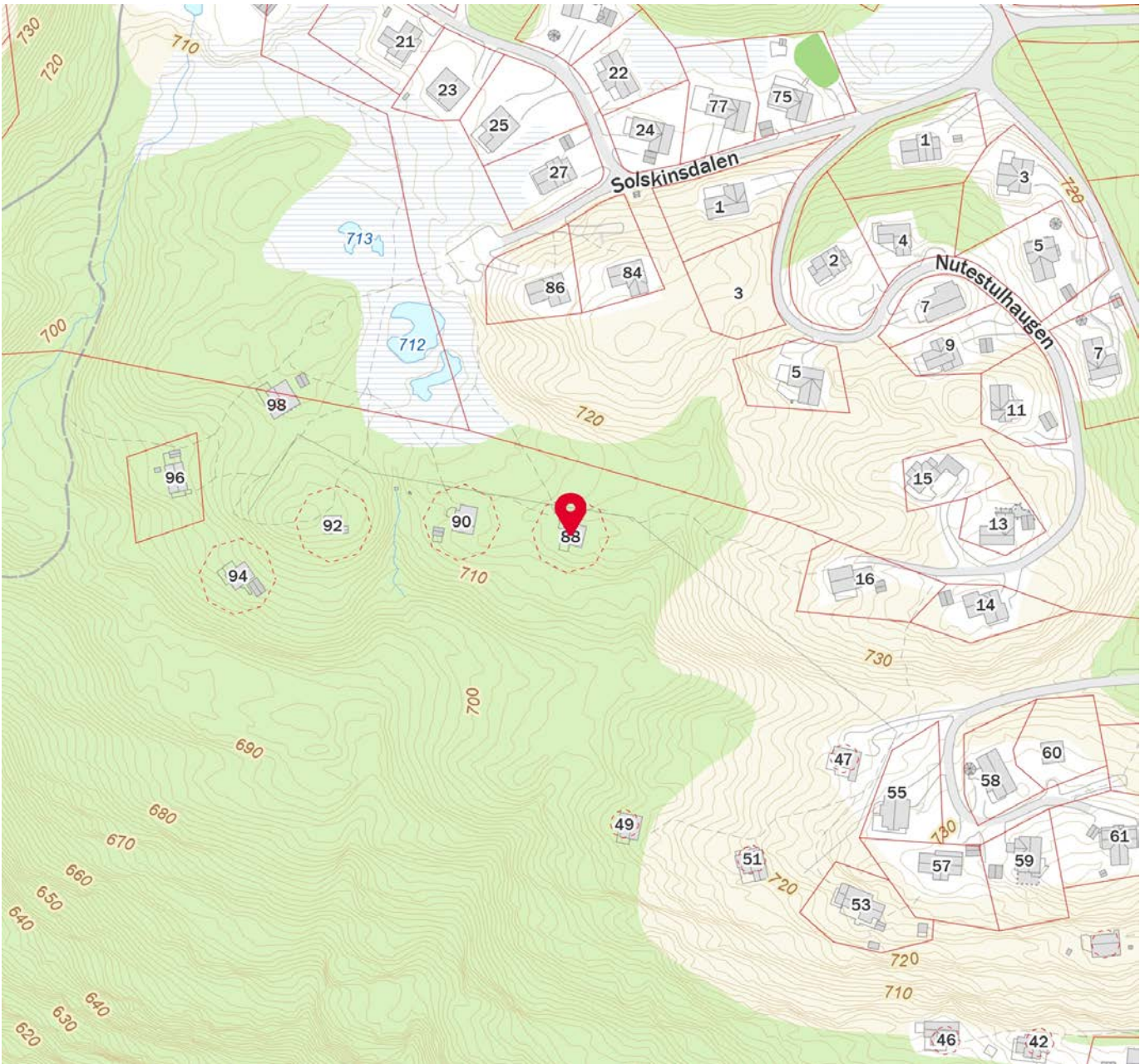
Høyt & Lavt Bø i Telemark	8 min	
Bø Sommarland	9 min	
Gullbringbadet	16 min	
Borja Hest- og Ridesenter	16 min	

Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	10 min		9.9 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	10 min		10.5 km
Sporty24 Bø	15 min		
Gullbring Trening	16 min		

Dagligvare

Coop Extra Bø PostNord	13 min		13.6 km
Kiwi Bø PostNord	13 min		13.6 km



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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Maren Frøland Soterud, Bank | Aud Irene Haugen, Bank | May -Britt Sauro, Forsikring

Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.


Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Stasjonsvegen 33, Bø i Telemark



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: Solskindsdalen 88
3804 BØ I TELEMARK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia**Telefon:** 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@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 viderefordlet 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