



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Krintovegen 39, 3804 BØ I TELEMARK

**Moderne og flott beliggende hytte
i attraktive Lifjelltunet - Solrikt - 2
soverom - Nærhet til turområder**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler
Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331
E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 64 292,-
Total ink omk.: Kr 1 954 292,-
Selger: Gina Gisti
Stian Gisti

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA/P-rom: 44/42 m²
Tomtstr.: 282.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 18/164
Oppdragsnr.: 1308230046

Velkommen til
Krintovegen 39 på Lifjell!

Aktiv v/ Vilde Juvet Steinmoen har gleden av å presentere
Krintovegen 39.

Moderne fullstandardhytte med god planløsning og kort vei til alle
fasiliteter Lifjell har å by på.

Hytta inneholder: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Uteplass med
tilgang til bod.

Denne hytta bør ses! Velkommen på visning.

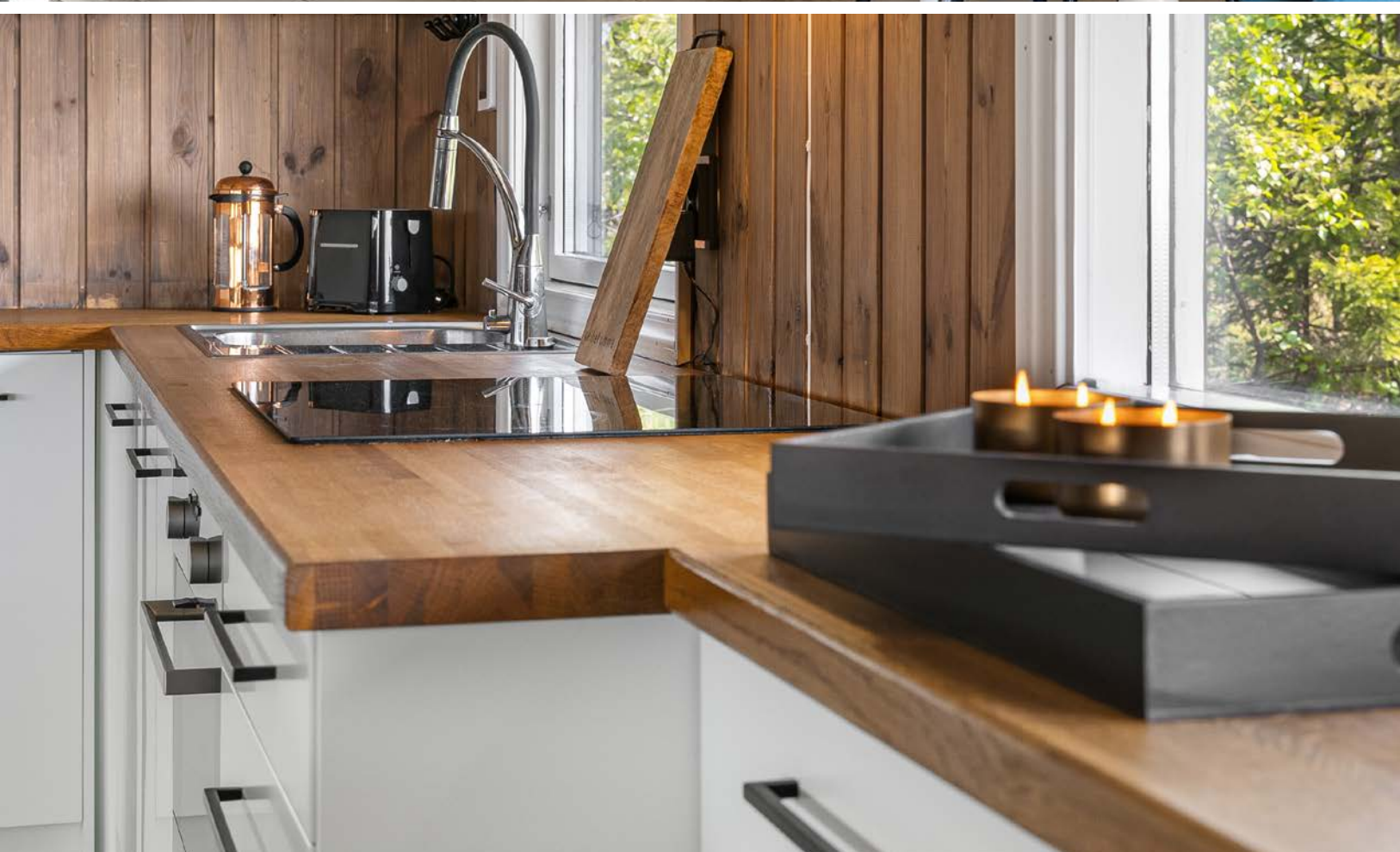


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger18
Om eiendommen22
Boligsalgsrapport30
Egenerklæring49
Nabolagsprofil.....74
Forbrukerinformasjon81
Budskjema82

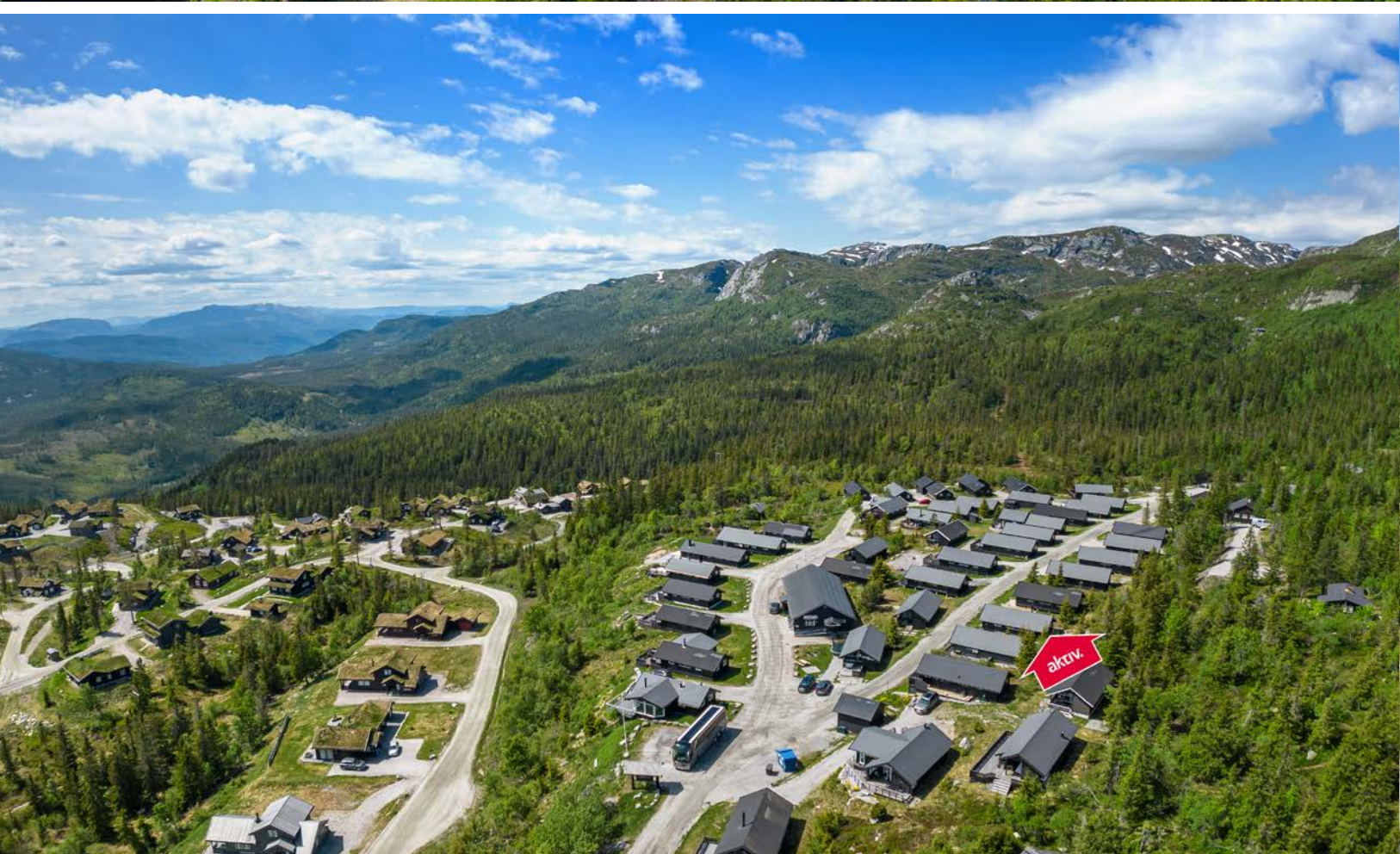






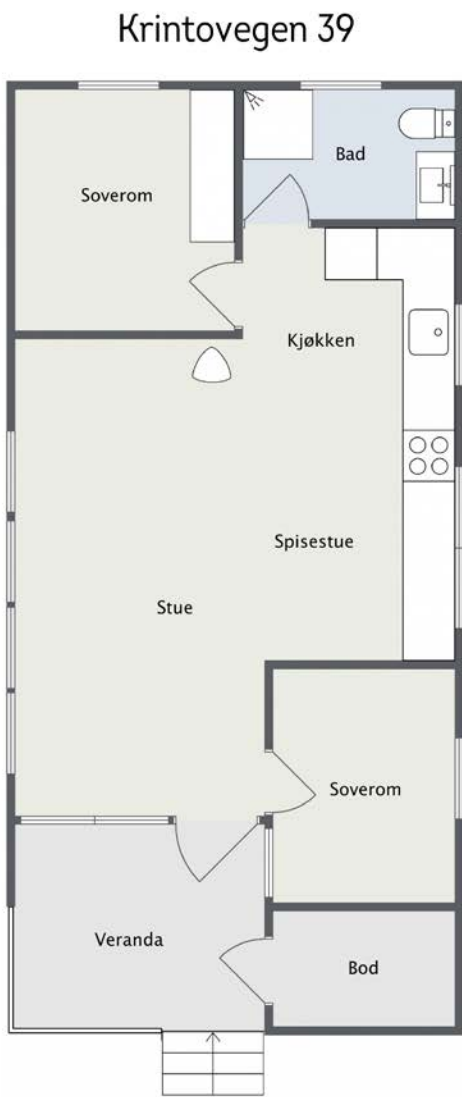






Plantegning

1. etasje



aktiv.

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

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

3D tegning



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 42 m²

BRA: 44 m²

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 44 kvm

Primærrom

1. etasje: 42 kvm Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

282.9 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt med årlig festeavgift.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.02.25 i henhold til konsumprisindeksen.

Forkjøpsrett: Grunneier har forkjøpsrett til markedspris.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et godt etablert hyttefelt, også kjent som Lifjelltunet. Solrikt og med flott utsikt. Lifjell er like fint sommer som vinter, og med turmuligheter hele året er dette fritidsboligen for deg som ønsker deg en helårshytte! Sommarland eller Høyt&Lavt er bare en kort kjøretur unna.

Lifjellstua ligger en liten gåtur unna og er perfekt for deg som vil slappe av etter en runde i fjellet eller bare ønsker en middag med familien. Besøk www.lifjellstua.no for mer informasjon om meny og åpningstider.

Lifjell har en rekke fasiliteter og turområder for alle aldre og med Bø ca. 18 minutter unna med bil, har du alt du måtte trenge innenfor rekkevidde!

Her er hytta for deg som ønsker deg en plass å tilbringe hele året og med hele familien rundt deg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Audun Vesterdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn med betongpilarer. Ytterkledning av både liggende og stående trekledning. Saltakkonstruksjon.

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom bad:

- Feil fall på gulv.
- Stedvis sprekk i belegg.
- Ikke membran eller tilstrekkelig ventilasjon.

Yttervegg:

- Stedvis noe sprekker i kledning, særlig mot vei pga snø blir brøytet inn på kledning om vinteren.

Fundamentering:

- Drenering er ikke frostfri grunn.
- Drensrør ikke lagt etter legges anvisning.
- Fundament er av betong og er ikke ned til frostfri grunn eller isolert med xps.
- Betong forvitrer ved lav PH verdi over tid.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innhold

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc og utvendig bod.

Standard

Moderne og flott fullstandardhytte fra 1986. Hytta har gjennomgående lik stil og fremstår topp moderne med flotte valg.

Hytta har et flott lyst kjøkken med glatte fronter. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er åpen løsning til stua som gir en god romfølelse. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til våde

spisegruppe og sofagruppe. I stua er det satt inn peis.

Badet har lyst belegg på gulv og panel med en mørk farge på vegg. Inneholder dusjkabinett, vask med skap under, speil på vegg og gulvmontert toalett.

Fritidsboligen har to soverom med til sammen seks sengeplasser. Hovedsoverommet har dobbeltseng og garderobeskap. Soverom nr.2 har en dobbeltseng og en køyeseng.

Uteplassen er på fremsiden av hytta og er solrik med flott utsikt over området. Fra verandaen er det også tilgang til en utebod.

Hytta selges umøblert.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering rett ved hytta, eventuelt gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91243972

Radonmåling

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

Diverse

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. Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Vedovn. Det er ellers elektrisk oppvarming og varmeovner med lokal termostatregulering som kan styres via app.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 518

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1523,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundær

Kr 279 000

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

De faste løpende kostandene er strøm, fellesutgifter, forsikring, kommunale avgifter og festeavgift.

Altibox med tv/internett for ca. kr. 649,- per mnd. Medlemsskap i Lifjell løypelag for kr. 1000,- per år. (Frivillig). Fellesutgifter 4 000,-: Brøyting, vedlikehold og bruk av fellesareal.

Årlig festeavgift

Kr 3 400

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 164, festenummer 41 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:

3817/18/164/41:
13.03.2015 - Dokumentnr: 230931 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Årlig festeavgift: NOK 3 400
Gjelder fra dato: 25/02-2015
Tomteverdi: NOK 150 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Forkjøpsrett
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2014 - Dokumentnr: 858519 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3817 Gnr:18 Bnr:164

01.01.2020 - Dokumentnr: 1457937 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0821 Gnr:18 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.03.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er privat vei til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Delarealer Delareal 609 m2
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
Områdenavn utleiehytter

Delareal 607 m2
Formål Bevertning
Feltnavn U5
Delareal 2 m2
Formål Friluftsområde

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
legges ved prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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.
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at
kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og
disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen
overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av
selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,00))

64 292,- (Omkostninger totalt)

1 954 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 292

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Vilde Juvet Steinmoen

Eiendomsmegler

vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Tlf: 411 81 331

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

Salgsoppgavedato

15.06.2023

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 3000,- og visninger kr 2500, -. Alle beløp er inkl. mva.

Tilstandsrapport

Krintovegen 39. Lifjell
Bø i Telemark.
Gnr 18. Bnr 164.

Areal (BRA) Fritidsbolig 44 m²



Befaringsdato: 10.06.2023 Rapportdato: 13.06.2023 Oppdragsnr.: 18-164 30.122022

RAPPORTANSVARLIG:

Sør-øst taksering A/S, 3800 Bø i Telemark

E-post: sor-ost@taksering.org / Mobil: 90749270 / Org Nr 929871316



Skann QR kode for kontroll av gyldigheten til rapporten



Krintovegen 39.
Bø i Telemark
Gnr. 18, Bnr.164

Sør-øst taksering A/S
Haugvegen 17
3800 Bø

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes av ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

Når du kjøper en brukt bolig:

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig.

Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind.

Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret

Vurdering mot byggeår:

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova en rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Hva er en Tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Byggningsakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre det er beskrevet i rapporten)

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

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Tilstand



Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer TG 0, i tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse



Tilstandsgrad 1: Svake symptomer TG 1, normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



Tilstandsgrad 2: Middelskraftige symptomer TG 2. i denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid.

Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer TG 3 denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd (også sammenbrudd og total funksjonssvikt).



Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt TG IU eller ikke tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

For bygningsdeler som er gitt tilstands- grad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Type:
Byggeår fritidsbolig 1986

Kjøkken:
Innredning med glatte fronter i hvit farge.
Benkeplate i tre med Nedfelt kjøkkenvask med tilhørende armatur.

Oppstillingsplass:
Det er oppstillingsplass til bil rett ved hytta, eventuelt gjeste parkering

Veranda/balkong:
Denne er på ca 6m² totalt.
Gulv og rekkverk er av tre.

Tilkomst:
Det er kommunal vei frem til lifjell toppen, derfra er det privat vei til fritidsboligen.

Ildsted/oppvarming:
vedovn plassert i stue.
Varmtvannstank er drevet av strøm.
Det er varmeovner drevet av strøm rundt om i boligen med lokal termostat-regulering, og via app styrt.

DB/støymålinger:
Det er ikke foretatt akustikk/DB/støymålinger i bolig eller utenfor.

Universell utforming:
Det er ikke foretatt evaluering av universell utforming av boligen.

Bad:
Bad regnes som Våtrom, bad har belegg på gulv og på vegger er det panel.
Badet har innredning med servant, dusj og toalett.

Tekniske installasjoner:
El-sikringskap står i bod.
Varmtvannstanken er under kjøkken benk.
Hovedstengekran er på badet benk.

Lovlighet:
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente, og bygg meldte tegninger fra kommunen, som samsvarer med bygget per dag dato.
Det foreligger førebels ferdig attest fra kommunen i 1986.

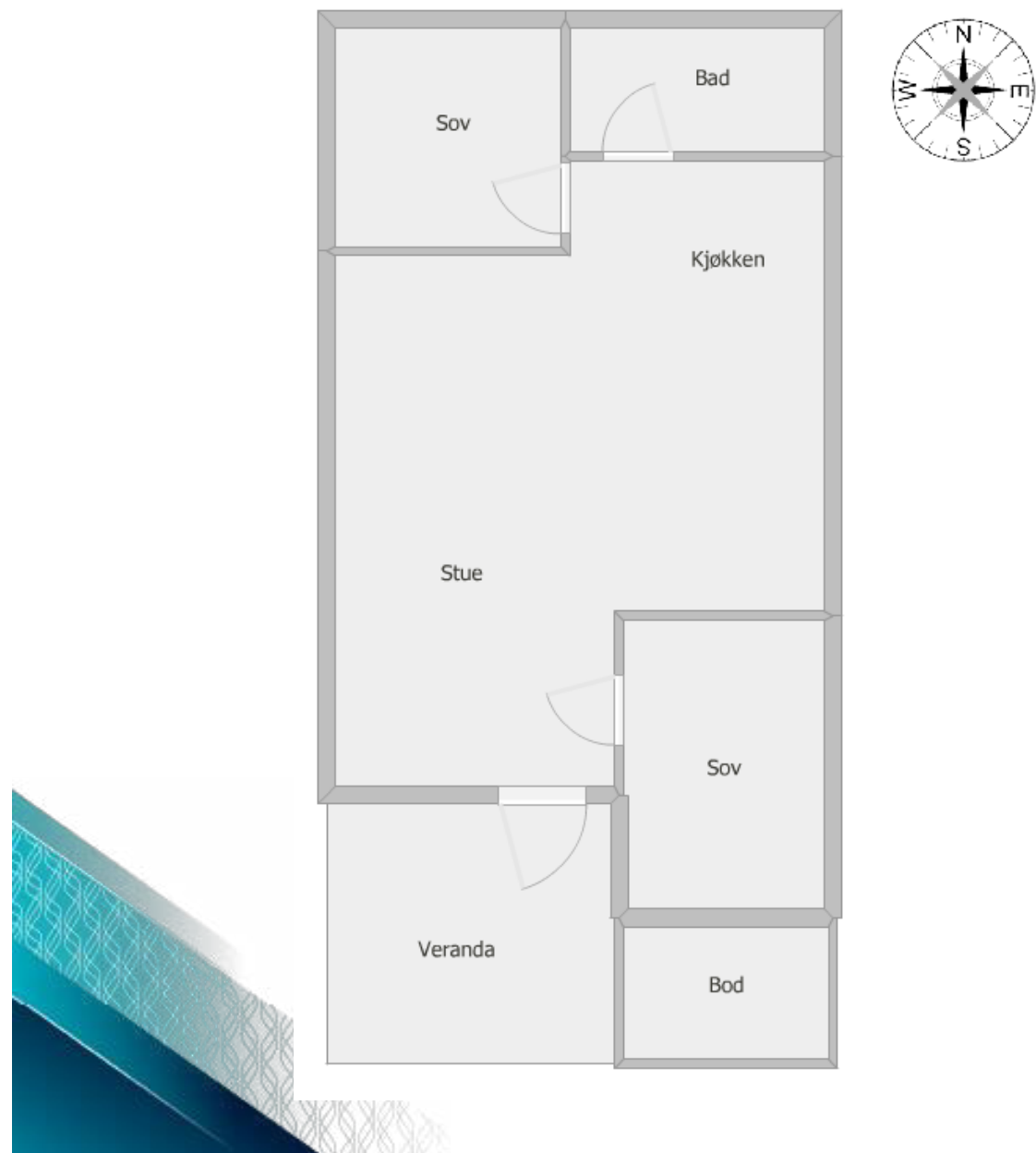
Grunnforhold:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller geologiske undersøkelser.

VA:
vann og avløp er kommunalt i dette området, Det er ikke foretatt vann prøver/analyse av vannet.
Det er kobberør rør rundt om i boligen.
Inntakrør er 32 mm pe/plast rør.
Ut rør er 110mm pvc/plastrør

Radon:
Det er ikke utført radon målinger i eller utenfor bolig.

Termografering:
Det er ikke foretatt termografering av boligen.

Rominndeling:
Tegningen er kun for å visualisere hvordan rom er i forhold til hverandre. Det er ikke målsatt tegning.



Beskrivelse av eiendommen

Bruksareal BRA M²					
Etasje	Total	P-Rom	S-Rom	Primærareal (P-Rom)	Sekundærareal (S-Rom)
ETG	44	42	2	Stue, kjøkken, Sov, Sov, Bad	Bod
Sum	44	42	2		

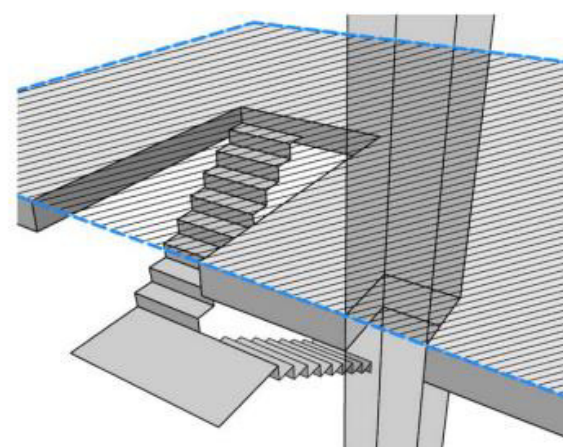
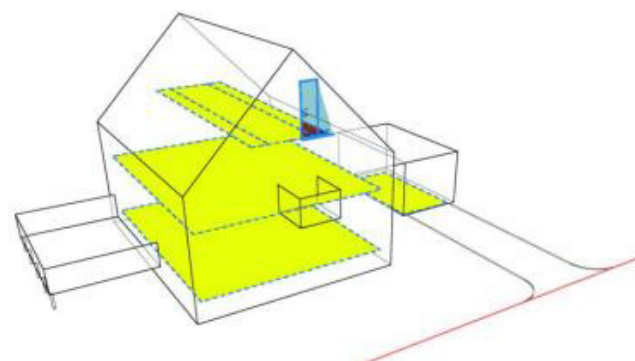
Tilleggs areal som ikke er med på bruksareal.
Veranda på ca 6m² til sammen.

Info rundt P-rom og S-rom:
sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

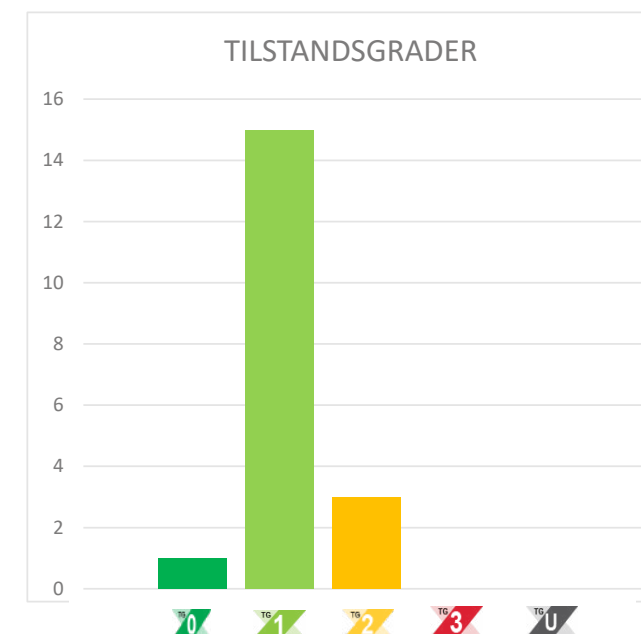
Fordelingen av P-ROM / S-ROM og BRA er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling og NS3600 og NS3940. Alle m² er avrundet til nærmeste hele m² uten desimal.

Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakyndiges valg.



SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

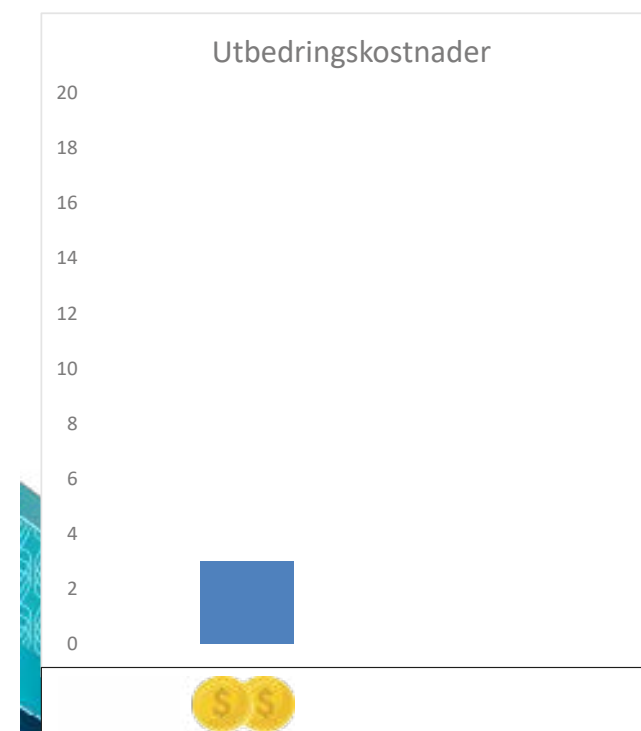


Her er oversikt over antall tilstandsgrader og hvor mange boligen har.

TG 2

Bad:
Fundament:
Yttervegg:

TG U



Her er det ca sjablongmessige kostnader vist i søylen, for å få TG2 eller TG3 tilbake i stand som TG1 eller bedre. Vedlikeholds kostnader er ikke tatt med.



Tilstandsrapport

Dører:

TG 1

Vurdering:

- Dører er fra byggeår, utgangsdør er nyere.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt med stikk kontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir dører sett på som en helhet, dette fordi dører er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle dører gitt TG1.

Vegger overflate innvendig i bolig:

TG 1

Vurdering:

- Vegger innvendig er fra byggeår.
- Det er malt panel på vegger innvendig.
- Det er stedvis ca 0,5 % skjevheter i vegg.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt med stikk kontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Vindu og dør se egen vurdering/tiltak/avvik.
- Vegger på bad, se egen definisjon.
- Her blir vegger sett på som en helhet, dette fordi vegger er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle vegger innvendig i bolig gitt TG1.

Vindu:

TG 1

Vurdering:

- Noen vinduer er fra byggeår, noen er skiftet i nyere tid enn byggeår, produksjonsår på nyere vindu er år 2007.
- Befaring er utført i hodehøyde visuelt med stikk kontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir vindu sett på som en helhet, dette fordi vindu er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle vinduer gitt TG1.

Tilstandsrapport

Terrasse/platting:

TG 1

Vurdering:

- Platting/terrasse er fra byggeår, noe renoverte i senere tid.
- Dekke og rekkverk er av tre.
- Det er skjevheter på ca 0,5%.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er platting gitt TG1

Innvendige gulv med etg skille:

TG 1

Vurdering:

- Innvendige gulv er renoverte i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Våtrom se egen vurdering.
- På stue, soverom og kjøkken er det laminatgulv.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er ca 0,8% skjevheter/svanker på gulv.
- Knirk kan forekomme.
- Gulvene sees på som en helhet da gulv er med på å danne klimaskall i boligen.
- Innvendige gulv/etg skille fra byggeår er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Kjøkken:

TG 1

Vurdering:

- Kjøkkenet er renoverte i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- kjøkkenbenk med nedfelt vask samt tilhørende armatur.
- Kjøkken fronter er av hvite lyse farger.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Befaring er utført i hodehøyde visuelt, det er utført stikk kontroll med fuktmåler.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Kjøkken gis etter en samlet vurdering TG1.

Tilstandsrapport

Sikkerhet ved brann

TG

1

Vurdering:

- Under befaring av eventuelle brannstiger, rømningsveier, brannslukkere og røyk-/brannvarslere med mere, blitt kontrollert.
- Alt ble funnet i orden.

Tiltak/Konsekvens:

- Kontroller utstyr jevnlig for å sjekke at alt fungerer til enhver tid.

Ventilasjon:

TG

1

Vurdering:

- Det er kjøkken ventilator over komfyr.
- Det er naturlig ventilasjon med luker rundt om i boligen.
- Det er mulig å åpne vinduer som en ekstra lufting i boligen.

Stue:

TG

1

Vurdering:

- Stue er fra byggeår, men stue er renoveret i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er utført stikkprøver med fuktmåler.
- Det er panel på vegg og tak med laminat på gulv.
- Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Stue er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Tilstandsrapport

Våtrom bad:

TG

2

Vurdering:

- Badet er fra byggeår.
- Befaring er utført i hodehøyde Det er utført stikkkontroll med fuktmåler innvendig i våtrom.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er Dusj, vask og toalett på badet.
- Dusjkabinett som fører bruksvann direkte til sluk.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Det er belegg på gulv og panel på vegg.
- Det er boret hull i vegg inn til våtrombad fra tilstøtende rom, her var det ingen fuktighet registrert.
- En samlet vurdering av badet gir TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Feil fall på gulv.
- Stedvis sprekk i belegg.
- Ikke tettesikt, (membran).
- Ikke tilstrekkelig ventilasjon.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

El anlegg:

TG

1

Vurdering:

- Byggsakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro. Det sees følgelig etter helt enkle ting som at alle sikringer er hele og ikke løser ut samt samsvarserklæring er til stede.
- Det er foretatt en enkel synfaring på el-skap og trukket kabler, støpsler og koblingsbokser.
- Det er nye stikkontakter og brytere i bolig.
- Det er nye el-automat sikringer i sikringsskap med nytt overspenningsvern.
- EL-anlegg er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Tilstandsrapport

Skadedyr:

TG

1

Vurdering:

- Det er under befaringen er det sett etter tegn på mugg/sopp/skadedyr med mer inne i boligen. Dersom det skal sjekkes videre i forhold til skadedyr, mugg, sopp med mere, anbefales det at eier tar kontakt med skadedyrfirma for å få utført en vurdering/kartlegging av eventuelle skadedyr med mere.
- Det ble ikke funnet noe av skadedyr, sopp, mugg eller lignende på befaringstidspunktet.

Tak utvendig:

TG

1

Vurdering:

- Taket er fra byggeår.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt fra bakkenivå. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Her blir tak sett på som en helhet, dette da tak er med på å danne klimaskall i boligen.
- Utvendig tak gis etter en samlet vurdering TG1.

Rør og armatur:

TG

1

Vurdering:

- Rør og armatur er fra byggeår.
- Inntaksrør er plastrør 32mm, denne kommer opp på gulv bad, her er hoved stoppekran.
- Alt av armatur er testet og funnet i orden.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Varmtvannstank er montert under kjøkken benk, denne er på 120liter.
- Bruksvann ut av boligen går gjennom plastrør/pvc 110mm.
- Rør under hytte er ikke i frostsikker grunn, her er det el varmekabel som frostsikring.
- Etter en samlet vurdering er rør og armatur gitt TG1 på rør.

Tilstandsrapport

Uteområde:

TG

1

Vurdering:

- Opparbeidet uteområde bolig er fra byggeår.
- Befaringen er utført i hodehøyde, det er ikke revet vekk noe for å komme dypere i materie.
- Selve boligen ligger flatt på flat mark.
- Selve boligen er ca 25cm opp ifra bakken og står på betong påler.
- Pålene går ned i bakken ukjent frostsikring.
- Uteområde gis etter en samlet vurdering TG1 pga snø på bakken.

Soverom:

TG

1

Vurdering:

- Soverom er fra byggeår, men er renoveret i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Det er totalt to soverom i boligen.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Soverommene gis etter en samlet vurdering TG1.

Bod:

TG

1

Vurdering:

- Bod er fra byggeår.
- Bod er uisolert.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er bod gitt TG1.

Tilstandsrapport

Yttervegg:

TG
2

Vurdering:

- Yttervegg er fra byggeår, jevnlig vedlikeholdt med beis.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering er Yttervegg gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Stedvis noe sprekker i kledning, særlig mot vei pga snø blir brøytet inn på kledning om vinteren.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

Ildsted/oppvarming:

TG
0

Vurdering:

- Oppvarming er fra år 2020.
- Vedovn og varmeovner er ny i år 2020.
- Vedovn montert av seljord varme.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Varmtvannstank er drevet av strøm.
- Det er varmeovner drevet av strøm rundt om i boligen med lokal termostat-regulering og styring via app. (ring hytta varm)
- Etter en samlet vurdering er ildsted/oppvarming gitt TG0.

Tilstandsrapport

Fundamentering:

TG
2

Vurdering:

- Fundamentering er fra byggeår, noe er skiftet i 2022.
- Det er drenert med svarte rør.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er fundament, er det gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Drenering ikke frostfrigrunn.
- Drens rør ikke lagt etter leggeanvisning.
- Fundament er av betong og er ikke ned til frostfrigrunn eller isolert med xps.
- Betong forvitrer ved lav PH verdi (myrvann) over tid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

Kilder og vedlegg

Beskrivelse:	Dato:	Kommentar:	Status:	Vedlagt:
Egenerklæring	08.06.2023	Utfylt av eier	Motatt	nei
Grunnbok	08.06.2022	Fra se eiendom.no	innhentet	nei
Byggesøknader fra kommune	08.06.2022	Fra kommune	Innhentet fra kommune.	nei
Dokumentasjon på el-tilsyn.	08.06.2023	Innhentet.	Fra el-verket.	nei
Tegninger fra leverandør av bolig	08.06.2022	Innhentet	Motatt	nei
Befaring	10.06.2022	Eier var tilstede	Eier var med på befaring	nei

Kilder og vedlegg

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii)

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

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi

TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. Alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v)Tilstandsgrad TGiU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/ utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Presiseringer Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/ åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

for skade. Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk

Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el- tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. Tilleggsundersøkelser Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven . Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og

Kilder og vedlegg

brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal

minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. SROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/ målbart areal.

Fordelingen mellom P-ROM og SROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på Befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Denne rapporten er utarbeidet helt nøytralt av en bygningskyndig uten at den bygningskyndige har noen form for påvirkningskraft fra samme oppdragsgiver.

Og den bygningskyndige er helt uavhengig fra bolig salget/kjøpet. Alle observasjoner i denne rapporten er gjort med syns befaring. Det er ikke revet vekk noe for å komme dypere inn i materie.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Midt-Telemark	
Oppdragsnr.	
1308230046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Gisti	Gina Gisti
Gateadresse	
Krintovegen 39	
Poststed	Postnr
BØ I TELEMARK	3804
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2023
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalendr.	91243972

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført av forgie eier.

Arbeid utført av

Innstatatørene AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført av forgie eier

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sommer 2020. Delvis drenert bak og under hytta. Byttet en betogstolpe under hytta av forgie eier

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308230046

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308230046

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308230046

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Gisti	3b29a8e6c9823001076ab9396fed3911eda7f556	02.06.2023 07:26:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Gisti	bfc7ae5590f06c240be9be4790c77a73385c409a	02.06.2023 07:28:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308230046

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

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 18, Bruksnr 164, Festenr 41		Kommune: 3817 Midt-Telemark	
Adresse:					
Veiadresse:		Krintovegen 39, gatenr 1165		Grunnkrets: 106 Folkestad 1	
		3804 Bø i Telemark		Valgkrets: 1 Bø	
Oppdatert:		15.09.2020		Kirkesogn: 5140601 Bø	
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn		Tinglyst:	Ja	Landbruk: Nei
Bruksnavn:	Lifjelltunet, tomt nr. 39		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	07.10.2014		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	282,9 kvm		Skyld:		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Krintovegen 39		Fritidsbolig	46,0	Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	165696034			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1			46,0	46,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

10/147-2

Kommune Bø kommune Teknisk eining Gullbringvegen 20 3800 Bø		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1		
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse) Lifjell Tunet A/S Lifjellvegen 970 3800 Bø		
Ferdigattest er gitt for				
Eigedomens adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lifjellvegen 970, 3800 Bø	18	164		
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak 50 stk hytter Byggeløyve gitt til Kalmarland Lifjell ANS, 9 hytter 19.12.1986 (sak 109/86)og 41 hytter 01.09.1987 (sak 79/87)				
Vedtak gjort av Bygningssjefen, jfr.avsnitt over			Vedtak dato -86 og -87	Saksnr. 109 og 79
Dato sluttkontroll Kontrollansvarleg 21.01.2010 Lifjell Tunet A/S v/Svein Gunnar Bråtner				
Merknader Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93). Ved naturleg avtrekk frå våtrom/wc skal avtrekk førast i kanal over tak. Ved mekanisk avtrekk kan avtrekket førast ut i vegg.				

Underskrift		
Stad	Dato	Underskrift
Bø	05.03.2010	Lidvin Dyrødal

Kopi send til		
Funksjon	Namn	Adresse
	Terra Eiendomsmegling Midt-Telemark AS	Bøgt.61, 3800 Bø
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
	Likningskontoret	Bøgata 11, 3800 Bø
Funksjon	Namn	Adresse
	Komm.fakt.	her
Funksjon	Namn	Adresse
	G.A.B.	her



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.06.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	164	Festenr.	41	Seksjonsnr.	
Adresse	Krintovegen 39, 3804 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	3 802,20 kr
Eiendomsskatt	1 523,00 kr
Renovasjon	2 428,76 kr
Vann	2 763,76 kr
Sum	10 517,72 kr

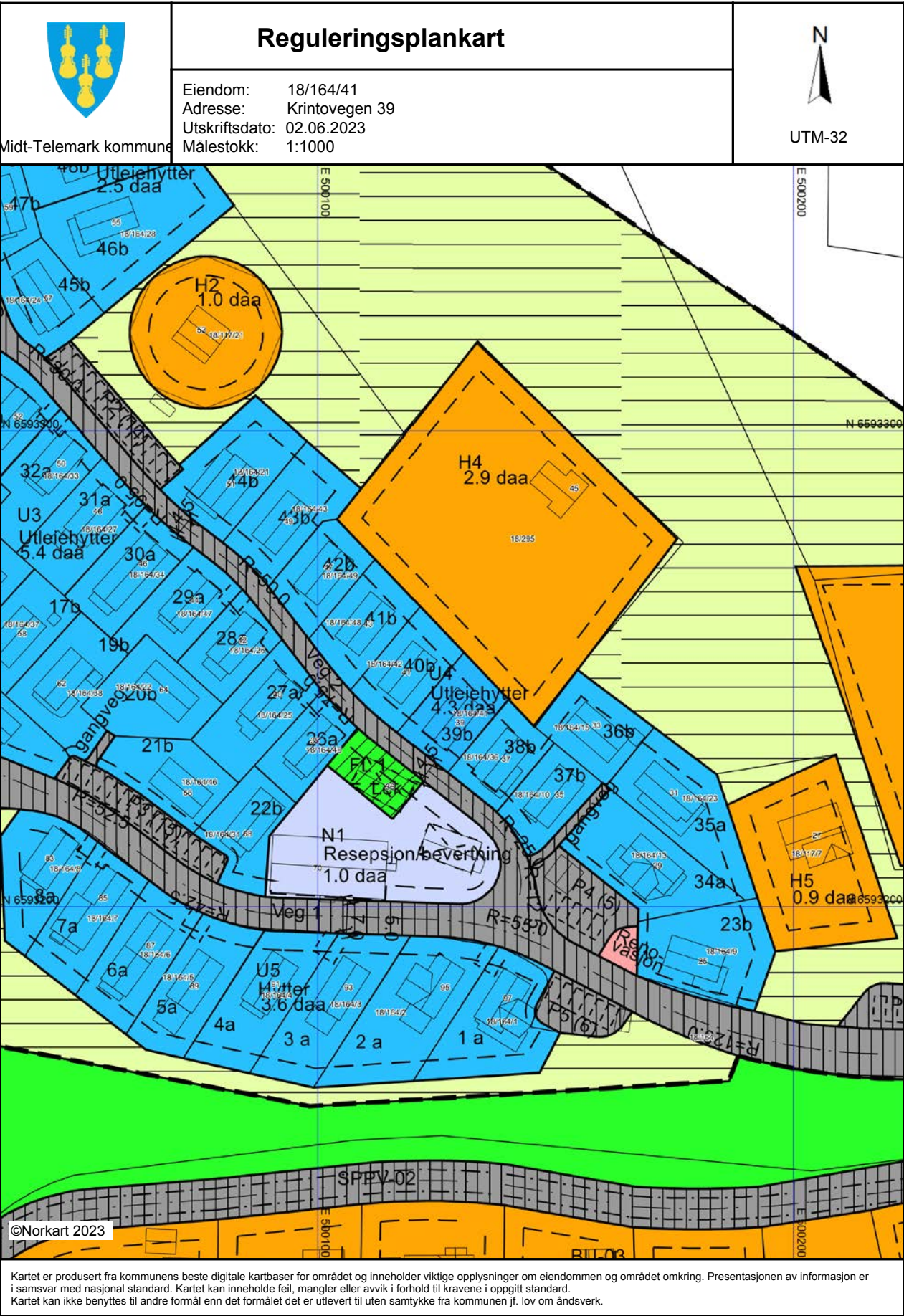
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	1 943,75 kr	1/1	0 %	1 943,75 kr	485,94 kr
Ab.gebyr vann fritidsbolig	1 Abon.	2 093,75 kr	1/1	0 %	2 093,75 kr	523,44 kr
Stip.forbr. vann areal fritidsbolig	55 m3	19,38 kr	1/1	0 %	1 065,63 kr	266,40 kr
Ab.gebyr avløp fritidsbolig	1 Abon.	2 631,25 kr	1/1	0 %	2 631,25 kr	657,81 kr
Stip.forbr. avløp areal fritidsbolig	55 m3	26,25 kr	1/1	0 %	1 443,75 kr	360,94 kr
				Sum	9 178,13 kr	2 294,53 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)	
	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Områder for herberger og bevertningsteder
	Bevertning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr 1)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr 2)	
	Skiløype
	Annet friområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr 3)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr 4)	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr 5)	
	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2)	
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-6)	
	Bebyggelse og anlegg
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Skiløype
	Annet uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12-6)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)	
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

KOMMUNEDELPLAN FOR DEL AV LIFJELLOMRÅDET

UTFYLLANDE FØRESEGNER

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

Revidert 24.2.14

1 FELLES FØRESEGNER

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Automatisk freda kulturminne

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

1.4 Avkøyrslar

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

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

2. BYGG OG ANLEGG

2.1 Plankrav (§ 11-9 nr 1)

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

Følgjande tiltak er unntatt frå plankravet:

- Mindre tilbygg eller påbygg av eksisterande bygningar
- Utviding av eksisterande fritidsbustader med tilhøyrande anneks og / eller uthus i område utan reguleringsplan inntil BYA totalt 100 m² og maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng) Parkering reknast her ikkje inn i BYA.
- Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg
- Enkelttomter innafor byggeområde som er kjøpt eller festa med sikte på bygging, men hittil ikkje realisert med størrelse og høgder som i strekpunkt to over. Gjelder under føresetnad at dei har tinglyst rett til parkering. Unntaket gjeld ikkje store tomter som kan delast opp i fleire einingar.
- Mindre tiltak etter Pbl §20-1 bokstav l kan tillatast utan reguleringsplan.

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

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

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

2.2 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr 2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjennom utbyggingsområde skal løypenettet ha minimum 10 m breidde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningsgjevande størrelsar og høgder: Maksimalt BYA pr tomt er 150 m² (inkludert parkering). Maksimal BYA på hovudhytte 125 m². Maksimal gesimshøgde inntil 3,5 m på den enkelte fasade og maksimal mønehøgde 5,5 meter (over gjennomsnittleg planert terreng). Høgde på grunnmur eller pilarar må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,3m i flatt terreng, og 1,0m i bratt terreng.

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

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

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

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

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

Retningsgjevande utnytting og høgder: Maksimal størrelse på kvar eining: 70 - 100 m² BRA, inkludert parkering. Det kan opnast for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innfor kvart utbyggingsområde. I tillegg til maks BRA for bygg og parkering, kan det tillatast inntil 15m² bod (BRA).

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

2.9 **Parkering (§ 11-9 nr 5)**

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

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

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

Nye private fritidsbustader er ikkje tillate innafor området.

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

2.11 Kombinert formål (§ 11-9 nr 5)

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

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

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

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

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

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

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

4 OMSYNSSONER

4.1 Fareområde for skred (§ 11-8 a)

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

4.2 Omsynssone friluftsliv (§ 11-8 c)

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

4.3 Omsynssone kulturmiljø (§ 11-8 c)

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

4.4 Omsynssone naturmiljø (§ 11-8 nr c)

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

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

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

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

Nedanfor er gjeldande reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde lista opp. Unntak: Rekkefølgekrav til bygging av heis D i gjeldande reguleringsplanar gjeld ikkje.		
Plannummer	Område	Stadfesta
Sone 4 plan 15	Reguleringsplan for Jøn nbu	19.06.2000
Sone 4 plan 23	Reguleringsplan for Østerli sameie	25.06.2001
Sone 4 plan 26	Reguleringsplan for Jøn nbu – del av Kalveliane	17.12.2001
Sone 4 plan 27	Reguleringsplan for H6 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 28	Reguleringsplan for Bråtenfeltet D1	05.03.2007
Sone 4 plan 30	Reguleringsplan for S1 og H7 på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 36	Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter	18.12.2006
Sone 4 plan 38	Reguleringsplan for offentleg veg og parkering på Lifjell	11.04.2007
Sone 4 plan 48	Detaljplan for sammenbindingsheis D på Lifjell	19.12.2011
Sone 4 plan 32	Reguleringsplan for ny vegtrase til Østerlikollen	26.06.2006



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	164	Festenr.	41	Seksjonsnr.	
Adresse	Krintovegen 39, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Kommunedelplan for Lifjell
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/1275/F/%c3%b8resegner%20kommunedelplan%20for%20Lifjell%20240214.pdf
Delarealer	Delareal283 m² ArealbrukFritidsbebyggelse,Framtidig Områdenavnutleiehytter

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	04_36_2006
Navn	Ny reguleringsplan for Lifjell feriesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/1409/Planf%c3%b8resegner_Lifjell%20Feriesenter.pdf
Delarealer	Delareal283 m² FormålHerberge og bevertningssted FeltnavnU4



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 02.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	164	Festenr.	41	Seksjonsnr.	
Adresse	Krintovegen 39, 3804 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

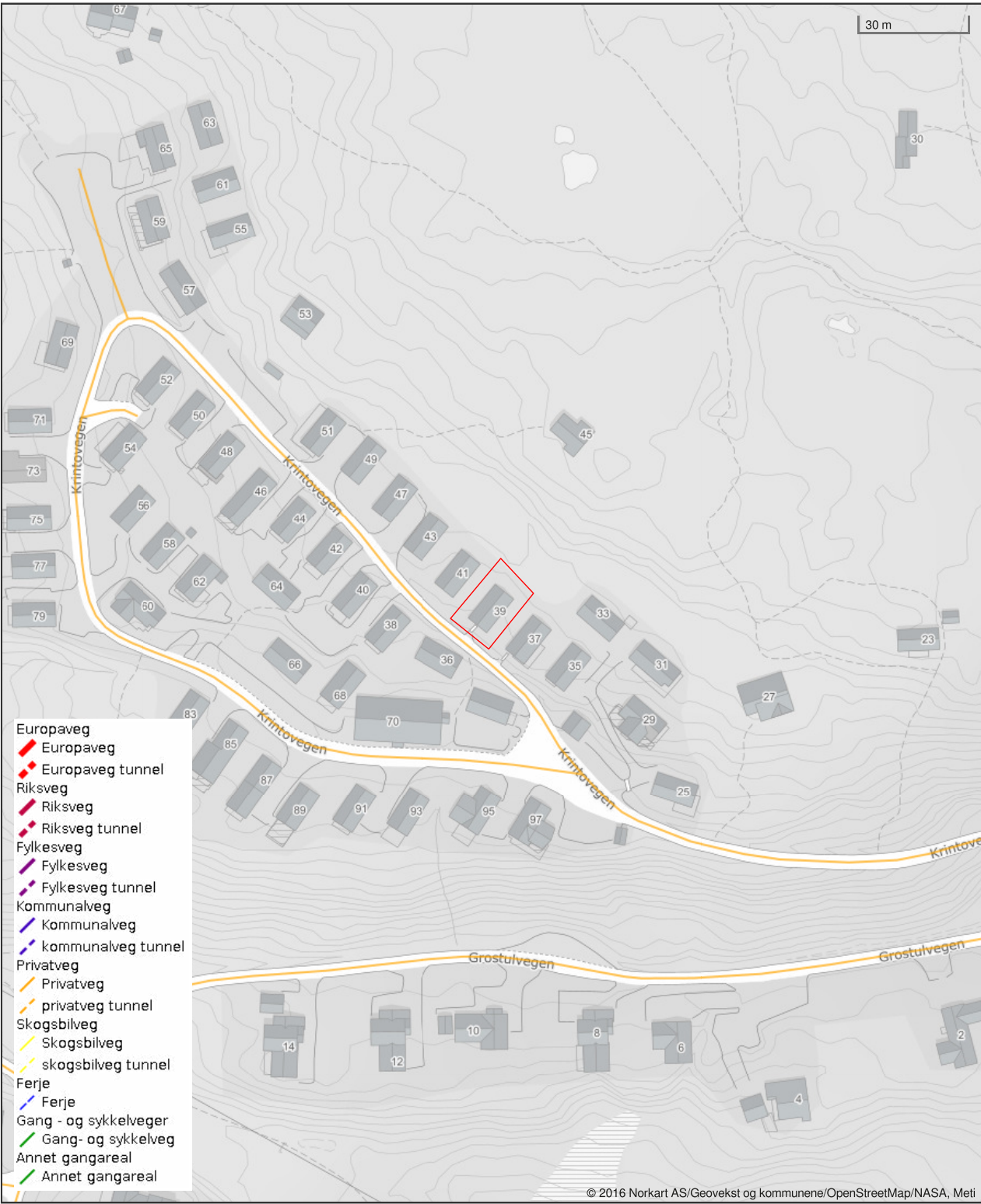
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

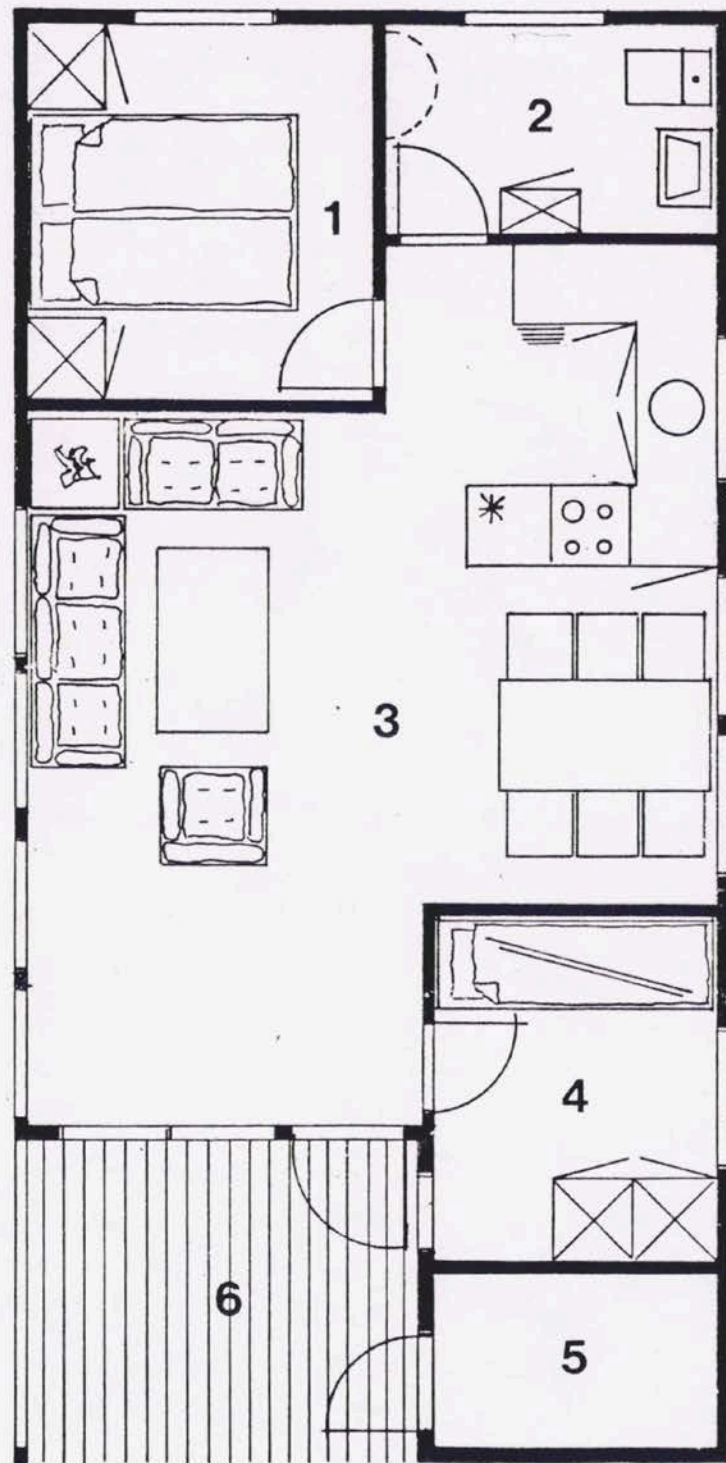
Utskriftsdato: 02.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 3817 - 18/164/41/



Juno 59 N *T. E. Munaka*

GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD



1:50

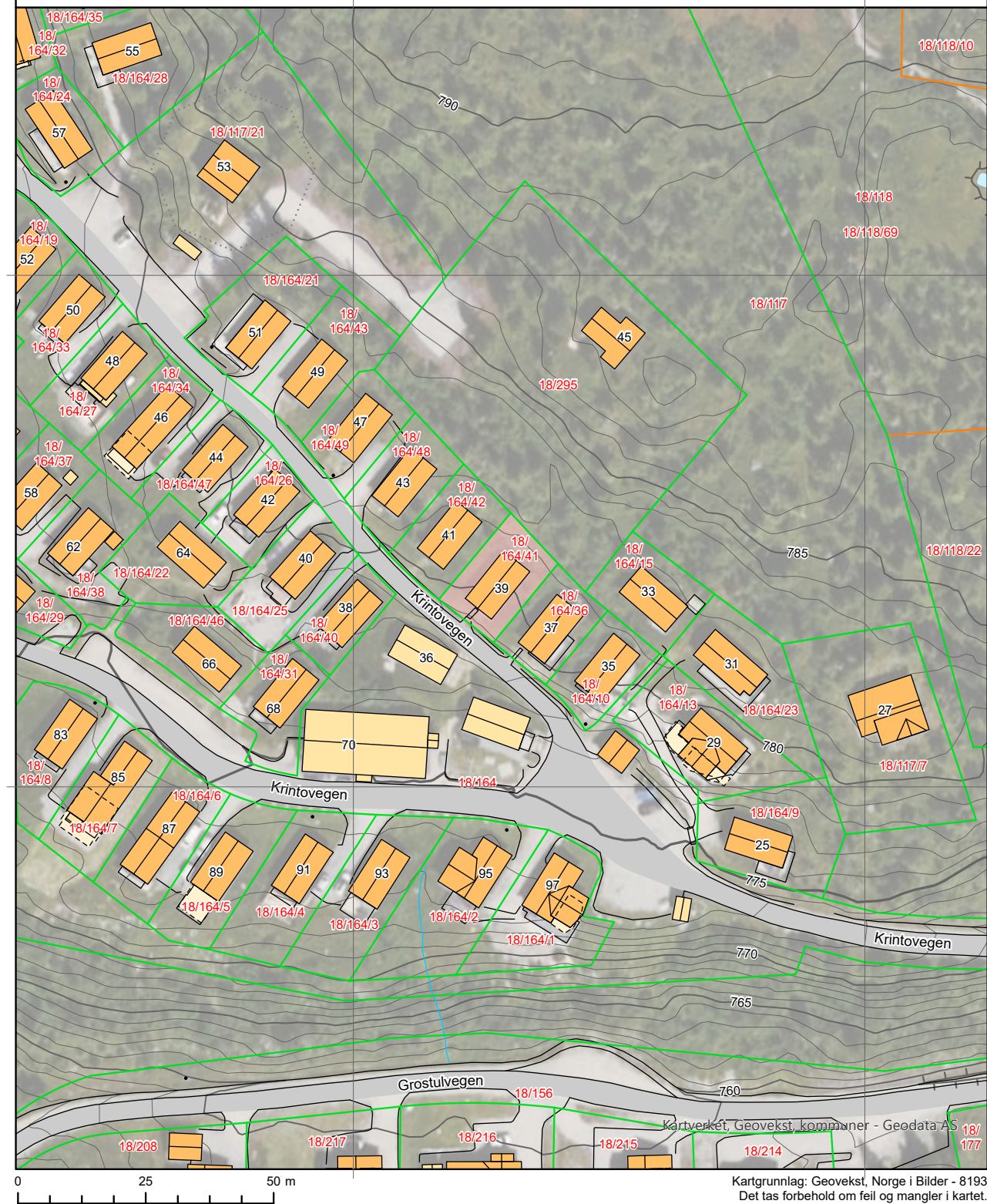
ambita

Kommune: 3817 Midt-Telemark
Eiendom: 3817/18/164/41/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|-------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | · · · · · | Fiktiv gren |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | · · · · · | Teigdelelin |
| — | Omtvistet grense | · · · · · | Punktffeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2023



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



Kommune: 3817 Midt-Telemark
Eiendom: 3817/18/164/41/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

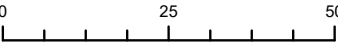
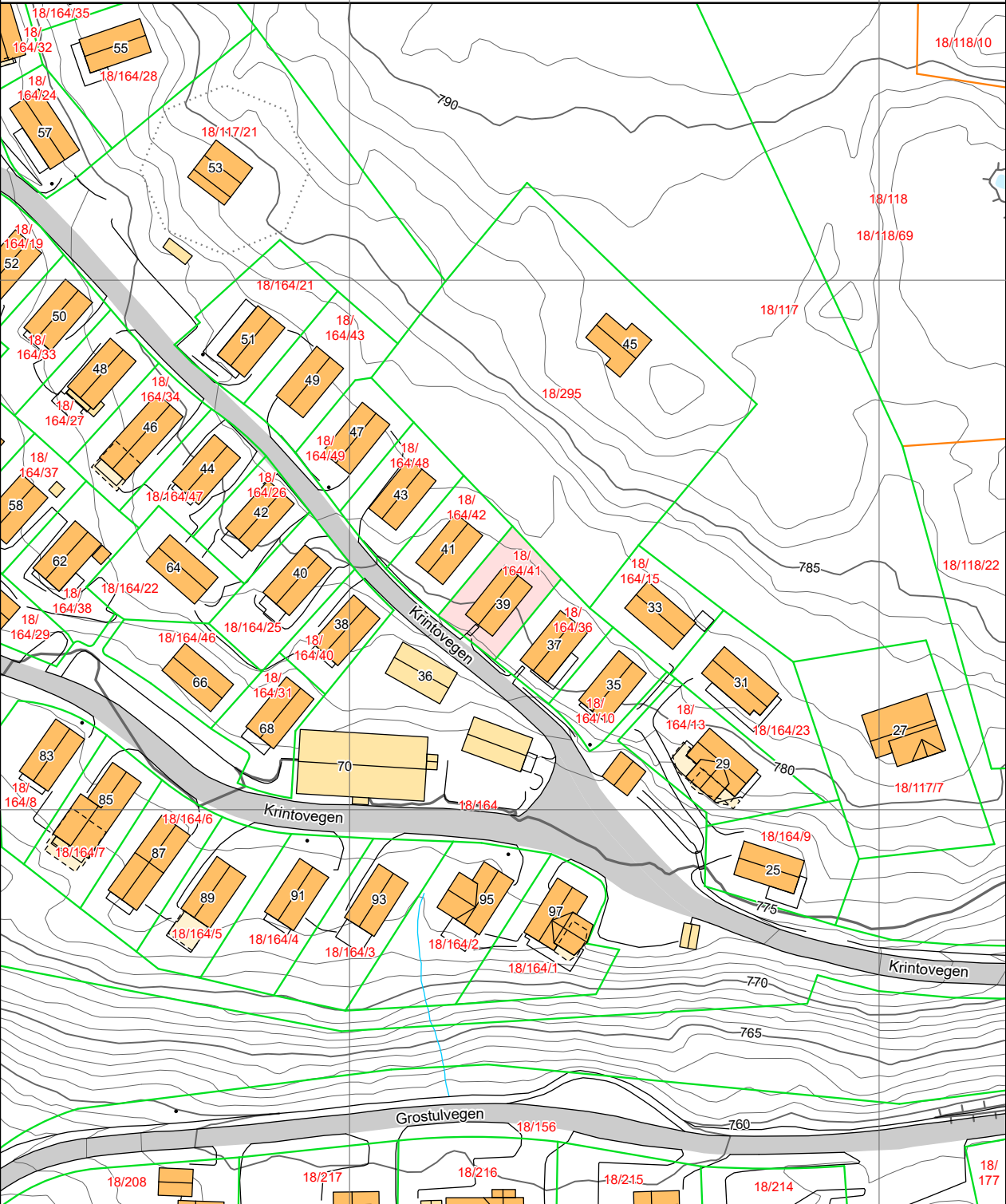
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2023



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

- Bygningsflate

Tiltaksflate

Valgt eiendom

Vannflate

Gang- og sykkelveg

Parkeringsområde

Veg

Krintovegen 39

Høyde over havet

777 m



Offentlig transport

Bø stasjon Linje F5	20 min 14.6 km
Bø stasjon Linje F5	20 min 14.6 km
Bø Camping Linje 116	13 min 9.6 km
Tjønntveit Linje 116, 121	14 min 10.2 km

Avstand til byer

Notodden	43 min
Skien	1 t 9 min
Porsgrunn	1 t 15 min
Oslo	2 t 22 min

Ladepunkt for el-bil

Bø Camping, Bø i Telemark	13 min
Bøgata 16, Bø i Telemark	19 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 121 m
 - 113 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekking i anlegget: 2



Aktiviteter

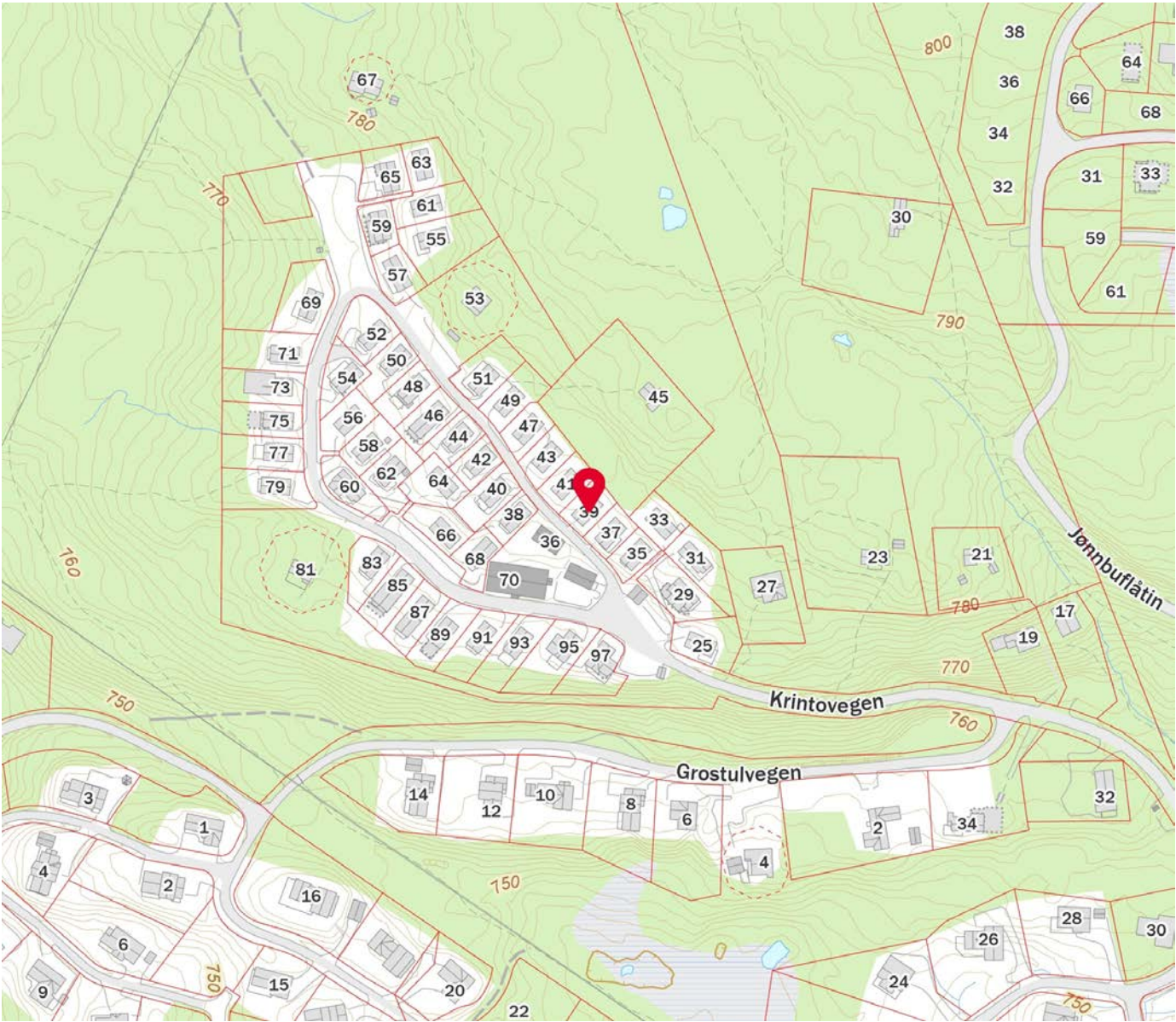
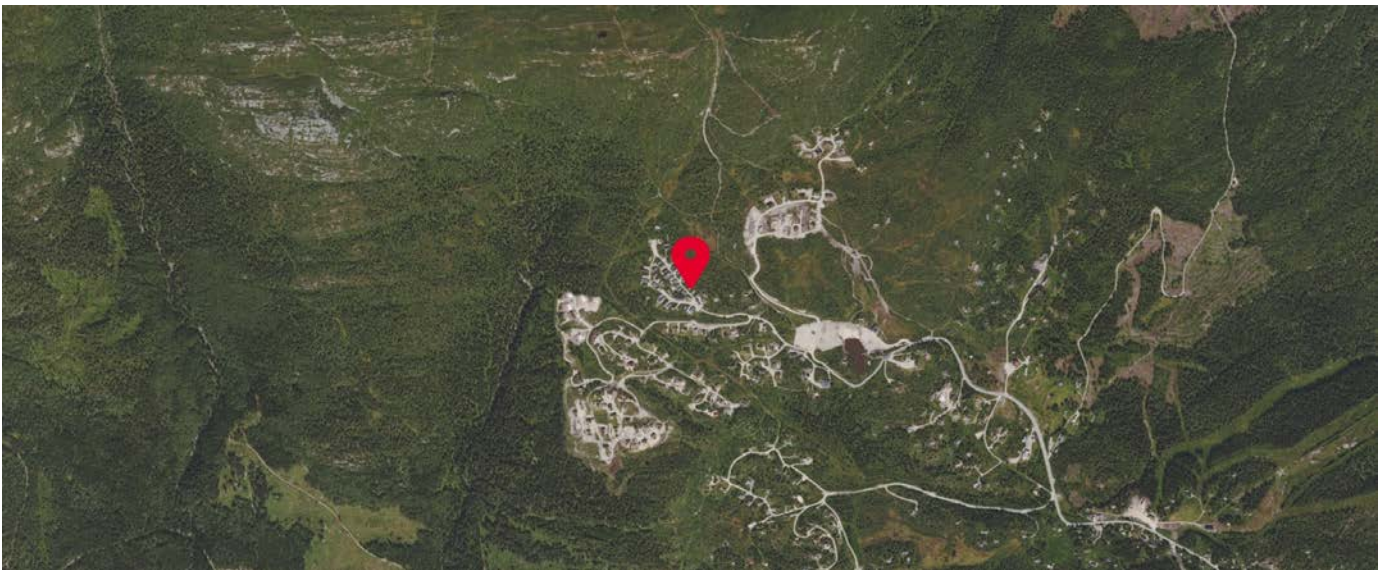
Høyt & Lavt Bø i Telemark	13 min
Bø Sommarland	14 min
Gullbringbadet	21 min
Borja Hest- og Ridesenter	22 min
Buen Performance Horses	25 min
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	34 min

Sport

Folkestad skule fleirbruksflate Ballspill	15 min 10.5 km
Telemarkshallen fotballhall Fotball	15 min 10.9 km
Nr1 Fitness Xpress Bø	18 min
Gullbring Trening	21 min

Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	18 min 14 km
Spar Bø	19 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Krintovegen 39
3804 BØ I TELEMARK

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer: 1308230046

Telefon: 411 81 331
E-post: vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.06.2023

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