PRIVATMEGLEREN

SLOKDALSFJELLET 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

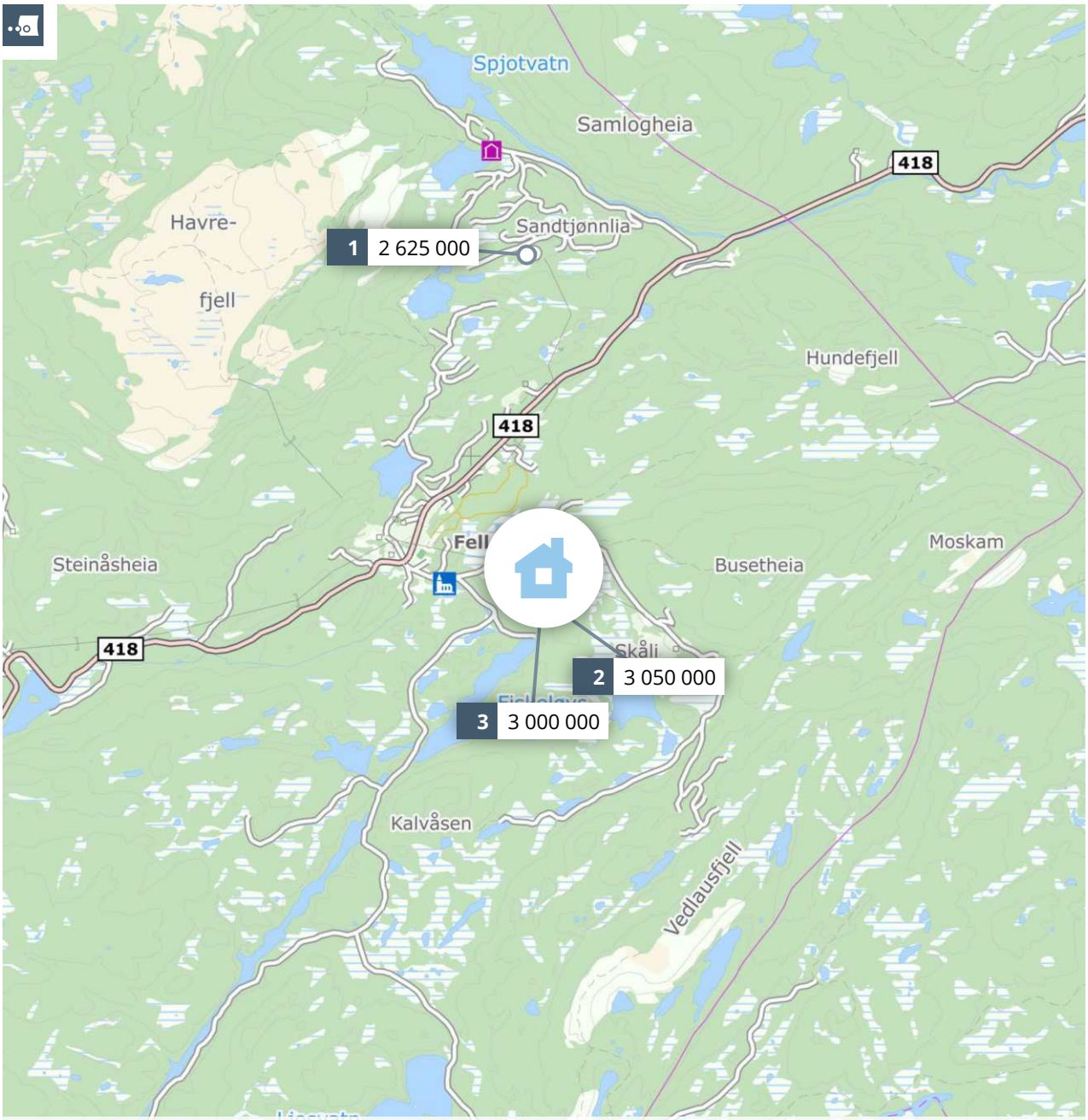
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SLOKDALSFJELLET 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Haugland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 40 BNR 30 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4030 NISSEDAL GRUNNKRETS FELLE

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	33 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 480 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kyrtjønn 58				19.05.2025	2 800 000	**2 625 000**	0	2 625 000	**44 492**
	59 m²	2009	1 642 m²	2 sov						
2	Slokdalsfjellet 27				10.05.2021	2 900 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**30 500**
	100 m²	2010	1 203 m²	4 sov						
3	Slokdalsfjellet 33				13.10.2020	2 950 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**25 641**
	117 m²	2011	1 579 m²	4 sov						

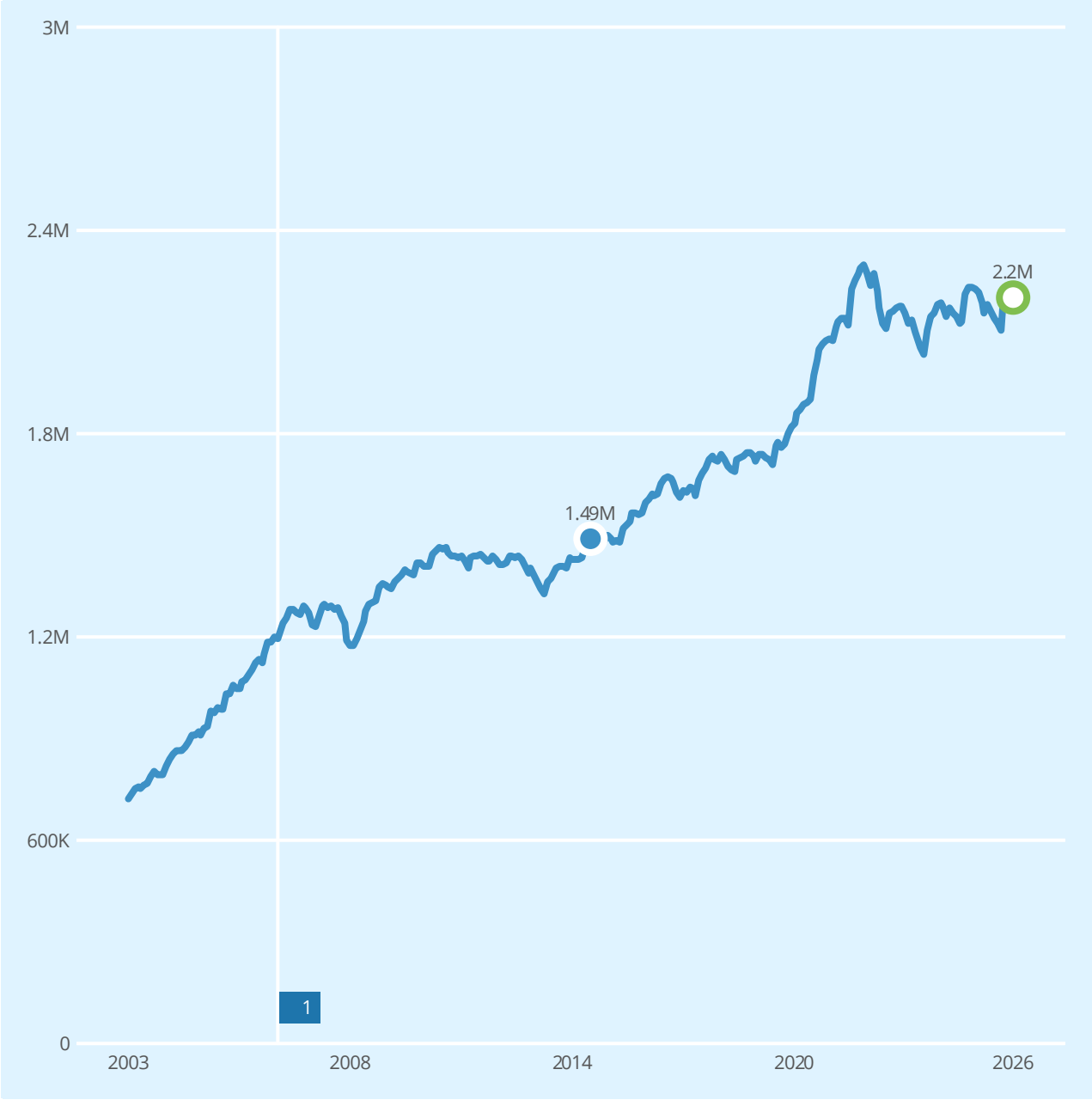
En velholdt og koselig tømmerhytte med flott beliggenhet på Slokdalsfjellet ved Felle i Nissedal. Hytta ligger i et stille og rolig område med solrik tomt og nydelig utsikt mot Havrefjell og Solhomfjell. Her kan du nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld om sommeren. Innvendig fremstår hytta lun og innbydende med høyt under taket i stue og kjøkken, som gir en luftig og god romfølelse. Hytta har offentlig vann og kloakk, og badet er tilrettelagt for vaskemaskin.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2014	16.03.2015	10.04.2015	1 590 000	1 490 000	0	1 490 000	
11.06.2007		11.06.2007	-	180 000	-	180 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i FELLE grunnkrets nå

5
fritidsboliger til salgs

3.8M
3.7M
3.6M
3 530 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Fritidsboliger solgt i FELLE grunnkrets siste 12 mnd

10
fritidsboliger solgt

2 445 000 Prisantydning i snitt
2 297 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
137
dager

for 7.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

OBM Bygg og Takst AS

Fritidsbolig

Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI

NISSEDAL kommune

gnr. 40, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1087 **Referansenummer:** TL8784

Foretak: OBM Bygg og Takst AS

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Dette trenger du å 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.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og 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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i tømmerkonstruksjon over støpt betongsåle med byggeår 2007. Utvendig er takkonstruksjonen utformet som saltak tekket med torv, og utvendige vegger er synlig tømmervegger.
Eier opplyser at det i 2024 ble gjort endringer på bygningens fasade og planløsning. Dette omfatter flytting av inngangsdør fra langvegg til gavlvegg, etablering av nytt tak over inngangspartiet, samt omgjøring av innvendig planløsning fra 2 til 3 soverom. Stue og bad er ikke berørt av endringene.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden/kledningen består av tømmer.
Saltak av tømmeråser.
Det er vinduer med isolerglass fra 2007. Ett nyere vindu på soverom med flislagt gulv er fra 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Markterrasse i trekonstruksjon på ca. 16 m².
Rekkverk på ca. 80 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Fritidsboligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har en tretrapp/stige opp til hemsen.
Innvendig har fritidsboligen beisede profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ingen informasjon om at det er gjort noe med badet siden byggeåret.

Veggene har fliser og panel/tømmer og taket har panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via ventil i dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).
Det er avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Fritidsboligen er bygget på støpt isolert betongsåle.
Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten. Det ble ikke oppdaget noen forhold knyttet til dette på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

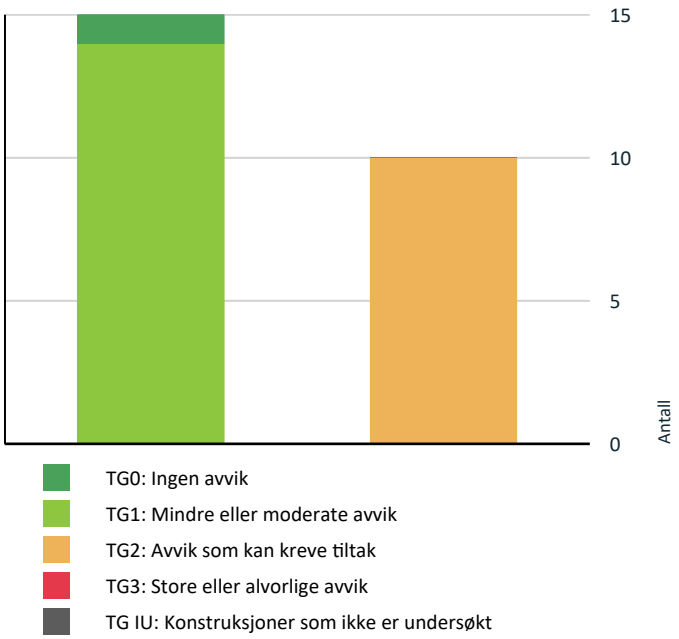
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene av hytta stemmer ikke med hvordan den faktisk er bygget. På tegningene er hovedinngangen plassert på langsiden, mens den i dag er etablert på gavlveggen. Som følge av dette er planløsningen endret fra opprinnelig løsning, og det er blant annet etablert ett ekstra soverom. Tegningene viser 2 soverom, mens hytta i dag har 3 soverom.
Eier opplyser i egenerklæring at utgangsdøren er flyttet til gavlvegg, og at det er oppført tak over nytt inngangsparti. Videre opplyses det at tidligere døråpning er tettet og erstattet med vindu.

Det foreligger ferdigattest for bygningen, utstedt av Nissedal/Kviteseid kommune den 03.11.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er tatt ifra matrikkelrapport hvor det står at bygningen ble tatt i bruk 20.03.2007.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tak over inngangsparti er tekket med trebord.
TG1 er gitt på bakgrunn av forventet levetid og ingen symptomer på avvik.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden/kledningen består av tømmer.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tømmeråser. Konstruksjonen er ikke åpnet, så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skader, fukt eller nedbøyning på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2007. Ett nyere vindu på soverom med flislagt gulv er fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noe værslitasje på vinduene, spesielt på det ene vinduet på terrassesiden, hvor det er sprekker og slitasje i treverket. Denne siden av bygningen er mer utsatt for værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket, spesielt på vinduet mot terrassen, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.

Tilstandsrapport







Nyere vindu fra 2023 på soverom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren var svært vanskelig å åpne og lukke på befaringsdagen, og den henger i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Balkongdøren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørkonstruksjonen.



Hoveddør



Balkongdør til terrasse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon på ca. 16 m².
Rekkverk på ca. 80 cm. Vanligvis er det krav om 1 meters rekkverk, men her er høydene under 50 cm, noe som ikke utløser krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkelte av villmarkspanelene på rekkverket har sprekker og slitasje, og ett panel mangler.
Dette utgjør hovedsakelig et estetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Villmarkspanelene med sprekker eller slitasje bør utbedres, og manglende panel bør monteres.

Dette bør gjøres for å opprettholde rekkverkets funksjon og estetikk, samt for å redusere risikoen for ytterligere forringelse eller skader.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe bom i flisene på gulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller fliser.

Det bør vurderes om flisene med bom skal utbedres for å unngå at de løsner eller sprekker ved belastning.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at flisene etter hvert løsner eller får skader, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport



Stue

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp/stige opp til hemsen. Dette er en fungerende løsning for en fritidsbolig. Rommet på hemsen regnes ikke som bruksareal.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen beisede profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdørene nærmest inngang er slingrete og dør til soverom med flislagt gulv tar i terskel i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Soveromsdørene nærmest inngangen bør justeres for å hindre slark, og døren til soverommet med flislagt gulv bør tilpasses slik at den ikke tar i terskelen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og skade på dørblad, karm og terskel, samt redusert funksjonalitet.





Dør subber i terskel

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ingen informasjon om at det er gjort noe med badet siden byggeåret.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer og taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Selv om dusjen har egen dusjnisje som er flislagt, regnes også området bak servanten som våtsone.

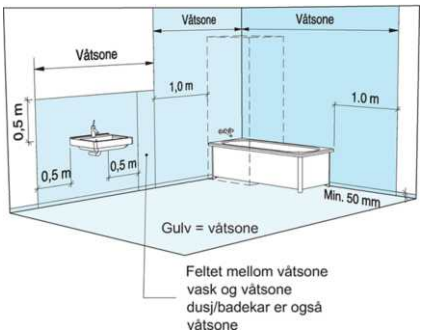
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fuktbestandige materialer eller tilfredsstillende tettesjikt i alle våtsoner, inkludert området bak servanten, for å redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Uegnede materialer i våtsoner kan føre til vanninntrengning og påfølgende skade på vegg- og gulvkonstruksjoner.

Tilstandsrapport





Bildet er hentet ifra våtromsnormen og viser til våtsoner på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er påvist en god oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Gulvet har stedvis bra fall, men er stort sett flatt. Vann vil ikke lett passere dusjoppkanten. Ved eventuell lekkasje fra servant, vaskemaskin eller toalett kan vann hope seg opp på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

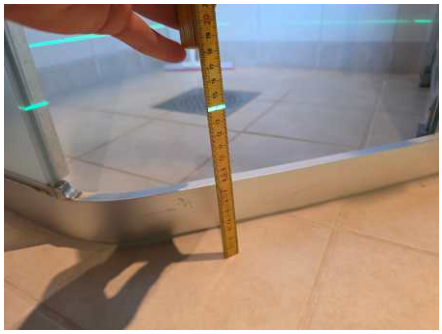
Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader ved lekkasje fra servant, vaskemaskin eller toalett.





Sprekt gulvflis i hjørne bak toalett



Referansehøyde på laser er 14cm. Målingen viser svært liten høydeforskjell på over 1 meter.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

De fleste typer membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca. 30 år.
Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er dermed passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at over halvparten av forventet levetid er passert, er økt risiko for svikt i tettesjiktet, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjveggene er noe slarkete og har løsnet fra bunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dusjveggene bør festes og eventuelt forsterkes for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for personskade ved bruk.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via ventil i dørblad.



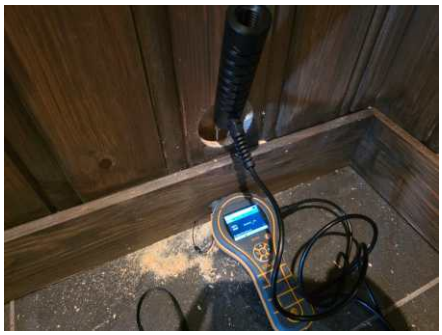


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang tilstøtende vegg bak dusjhjørnet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Rørforgrening under vasken på badet.
Stoppekran er lokalisert under vasken på badet, og den fungerer.





Stoppekran er testet på befaringsdagen, og den virket

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke funnet luftehatt på taket for lufting av avløpsanlegget.
Eier opplyser at det er lufting av avløpet via en durgoventil. Dette er kun godkjent som en sekundærløsning, og ikke som primærløsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, da dagens løsning med durgoventil kun er godkjent som en sekundærløsning.

Manglende korrekt lufting kan føre til dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og risiko for oppsamling av farlige gasser i avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.
Den er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen, noe som medfører at inspeksjonen har vært begrenset.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Fritidsboligen har byggeår i 2007, og det er ikke kjent hvorvidt det eksisterer samsvarserklæring, ingen foreligger på befaringsdagen.
Eier opplyser i egenerklæring at det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med innvendig omgjøring, og at det foreligger samsvarserklæring for disse arbeiene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er bygget på støpt isolert betongsåle.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
TG1 er gitt på grunnlag av alder og materiale.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten. Det ble ikke oppdaget noen forhold knyttet til dette på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

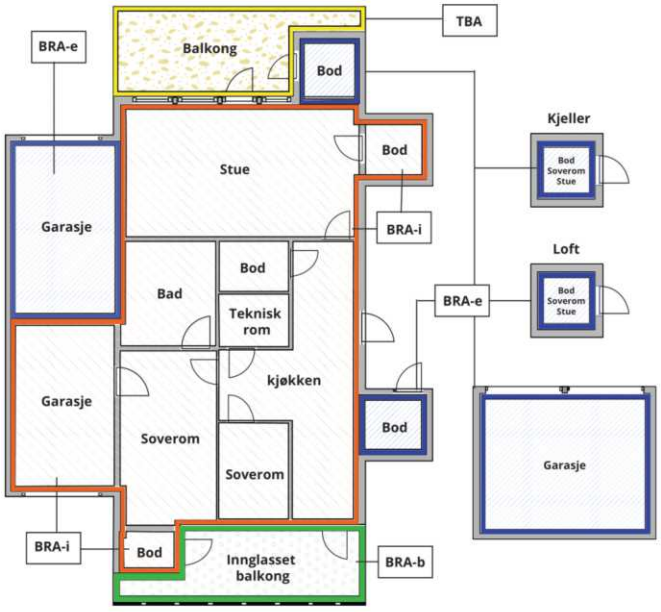
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66			66	16
Hems					
SUM	**66**				**16**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, stue/spisestue		
Hems	Soverom, bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Hemsen er ikke målt opp som BRA da det ikke er tilstrekkelig takhøyde her.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene av hytta stemmer ikke med hvordan den faktisk er bygget. På tegningene er hovedinngangen plassert på langsiden, mens den i dag er etablert på gavlveggen. Som følge av dette er planløsningen endret fra opprinnelig løsning, og det er blant annet etablert ett ekstra soverom. Tegningene viser 2 soverom, mens hytta i dag har 3 soverom.
Eier opplyser i egenerklæring at utgangsdøren er flyttet til gavlvegg, og at det er oppført tak over nytt inngangsparti. Videre opplyses det at tidligere døråpning er tettet og erstattet med vindu.

Det foreligger ferdigattest for bygningen, utstedt av Nissedal/Kviteseid kommune den 03.11.2014.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at arbeider som omfatter flytting av inngangsdør, etablering av nytt tak for nytt inngangsparti og omgjøring av innvendig planløsning/elektro ble utført i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4030 NISSEDAL	40	30		0	1480 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slokdalsfjellet 37

Hjemmelshaver
Brimsholm Carina, Larsen Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger åpent til i terrenget med umiddelbar nærhet til store friområder. Eiendommen har kjørevei helt frem til hyttedøra. Beliggenheten er i kort avstand fra Havrefjell og områdets merkede turløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.
Takstmannen har ikke flyttet tyngre møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Larsen	Carina Brimsholm

Gateadresse
Slokdalsfjellet 37

Poststed	Postnr
ÅMLI	4865

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2717380

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

Document reference: 322260040

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	installert vannmåler og kran+avløp til vaskemaskin på bade
Arbeid utført av	Aaland VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	det var for to år siden 1 mus som ble fanget i felle : Høst 2025 ble to mus fanget i fell samtidig i kjøkkenbenken. ellers inge tegn til mus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging av strøm i forbindelse med innvendig omgjøring
Arbeid utført av	Halvorsen Elektriske 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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260040

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flyttet utgangsdør og tak over ny utgangsdør. Tettet åpning og satt inn vindu ved gammel inngangsdør

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

Beskrivelse: Flyttes vegger i soverom og bygget enkel vegg på hems

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322260040

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Larsen	76ff9b6b7552ad7ea6e76 8be6a3da099a6b517b0	20.03.2026 19:56:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Brimsholm	9ec37dfaf5f5dee49a597e 24c0cd9417ca03a9cd	21.03.2026 08:03:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Slokdalsfjellet 37

HØYDE OVER HAVET

371 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 38 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Felle Dagligvarer As	20 min

AVSTAND TIL BYER

Risør	53 min
Kragerø	57 min
Arendal	1 t 9 min
Skien	1 t 29 min
Oslo	2 t 48 min

AKTIVITETER

Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min
Jettegrytene i Eikholm	22 min

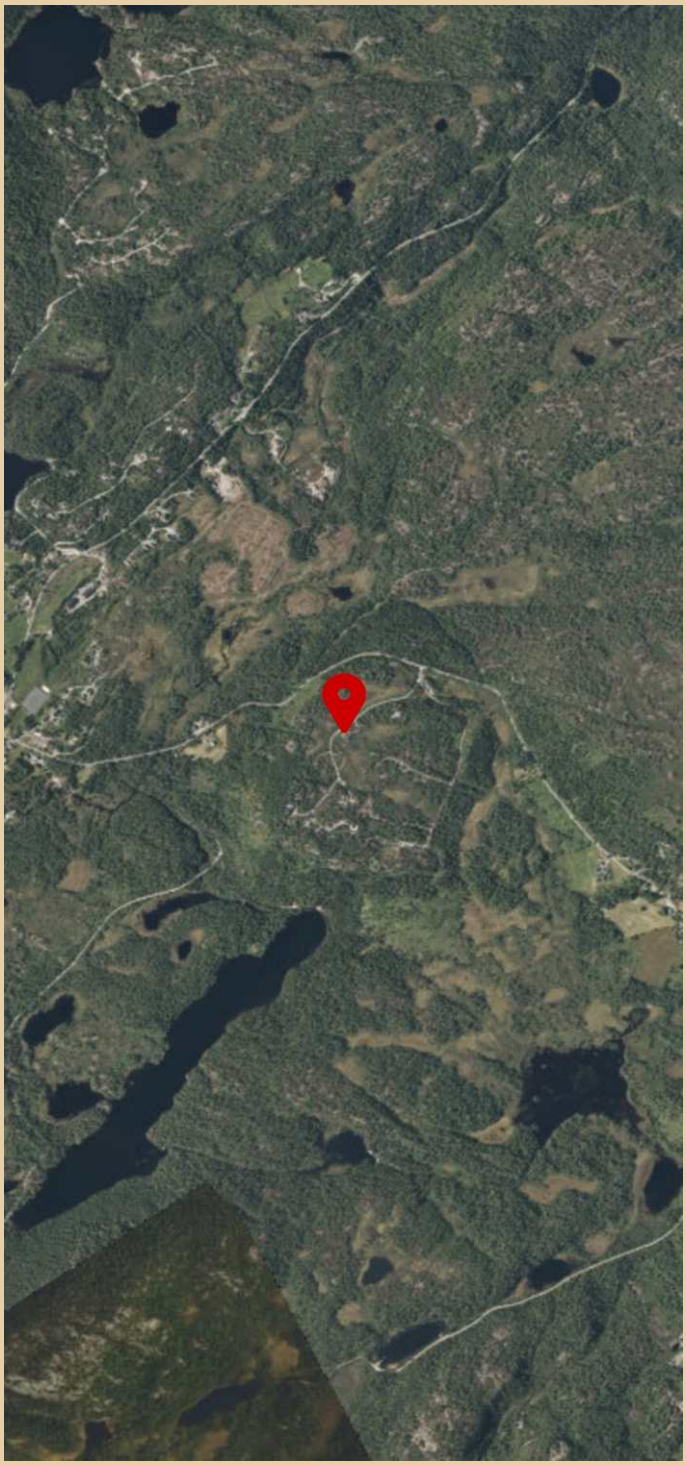
SPORT

Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjerstad stasjon Linje F5	25 min 25.5 km
Gjerstad stasjon Linje F5	26 min 25.4 km
Øy Linje 131	13 min 13.5 km
Breiung Linje 131	13 min 14.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 35 min

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





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

Slokdalsfjellet 37

HØYDE OVER HAVET

371 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 38 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Felle Dagligvarer As	20 min

AVSTAND TIL BYER

Risør	53 min
Kragerø	57 min
Arendal	1 t 9 min
Skien	1 t 29 min
Oslo	2 t 48 min

AKTIVITETER

Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min
Jettegrytene i Eikholm	22 min

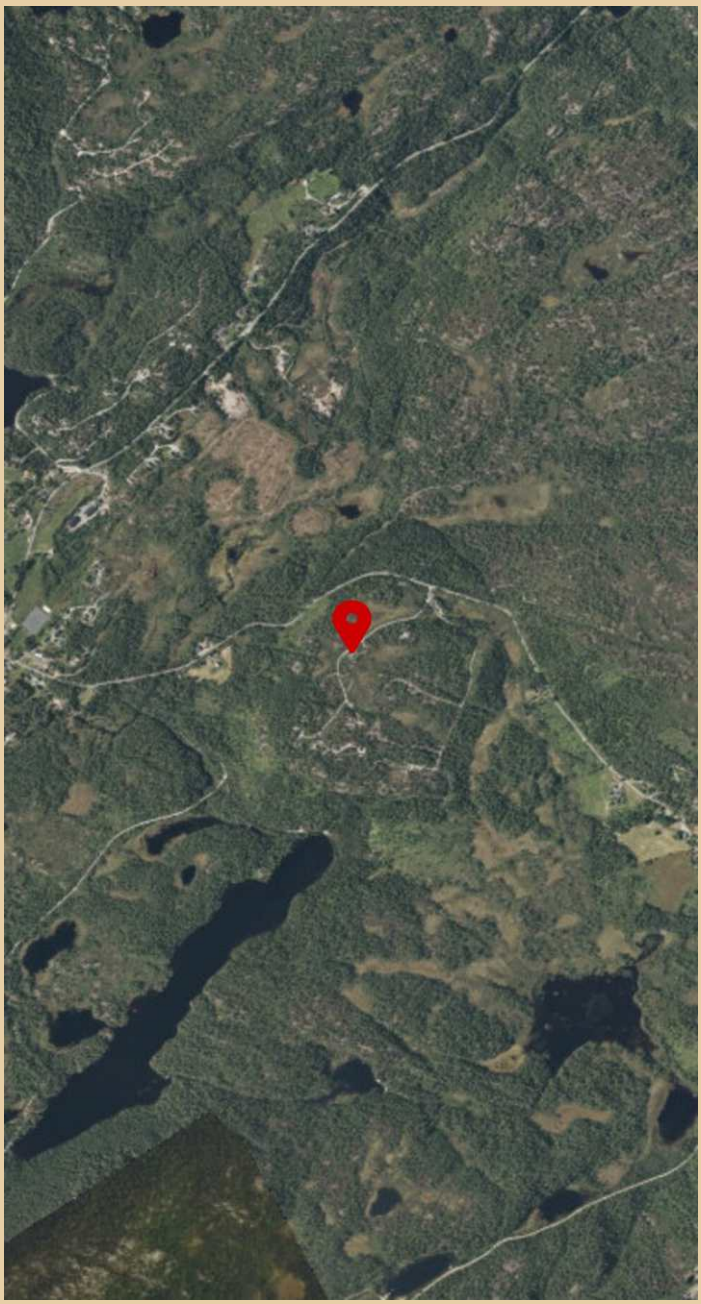
SPORT

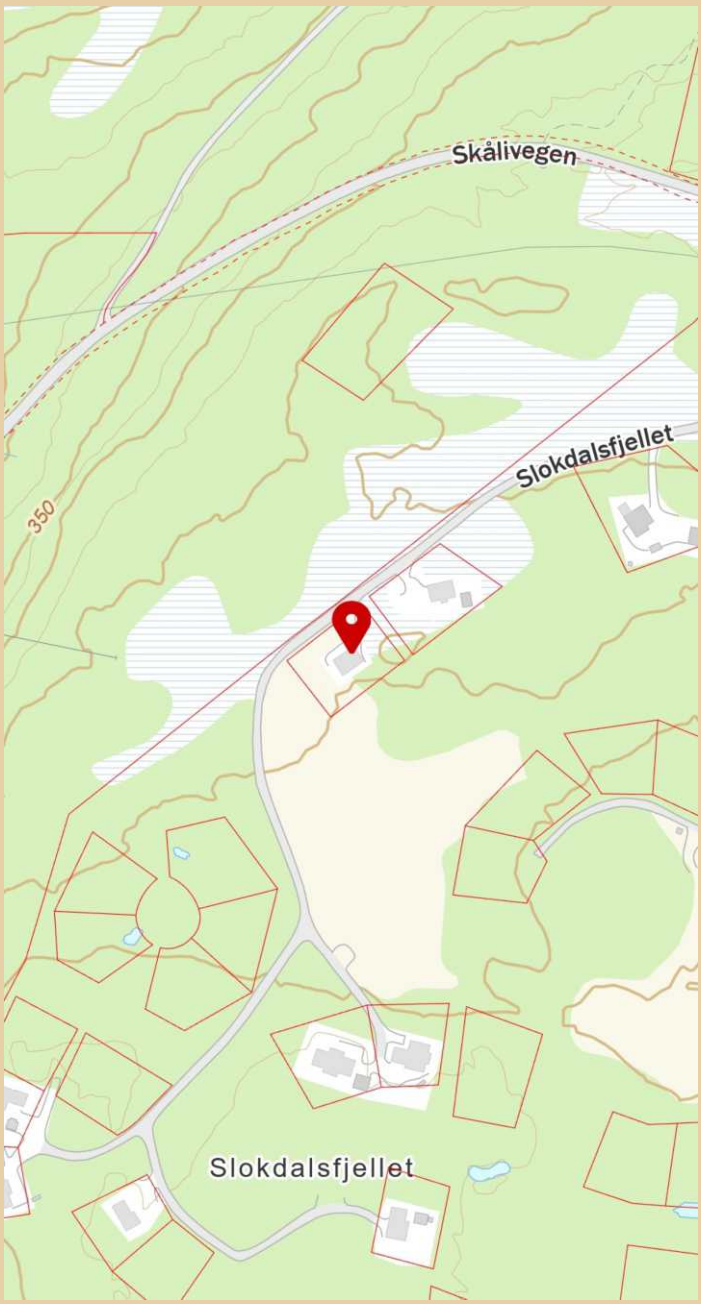
Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjerstad stasjon Linje F5	25 min 25.5 km
Gjerstad stasjon Linje F5	26 min 25.4 km
Øy Linje 131	13 min 13.5 km
Breiung Linje 131	13 min 14.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 35 min

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





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

Slokdalsfjellet 37

HØYDE OVER HAVET

371 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 38 km preparert løype innenfor 15 km



AVSTAND TIL BYER

Risør	53 min
Kragerø	57 min
Arendal	1 t 9 min
Skien	1 t 29 min
Oslo	2 t 48 min

AKTIVITETER

Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min
Jettegrytene i Eikholm	22 min

SPORT

Felle idrettsplass	18 min
Åmli fysioterapi og trening	25 min

DAGLIGVARE

Snarkjøp Felle Dagligvarer As	20 min

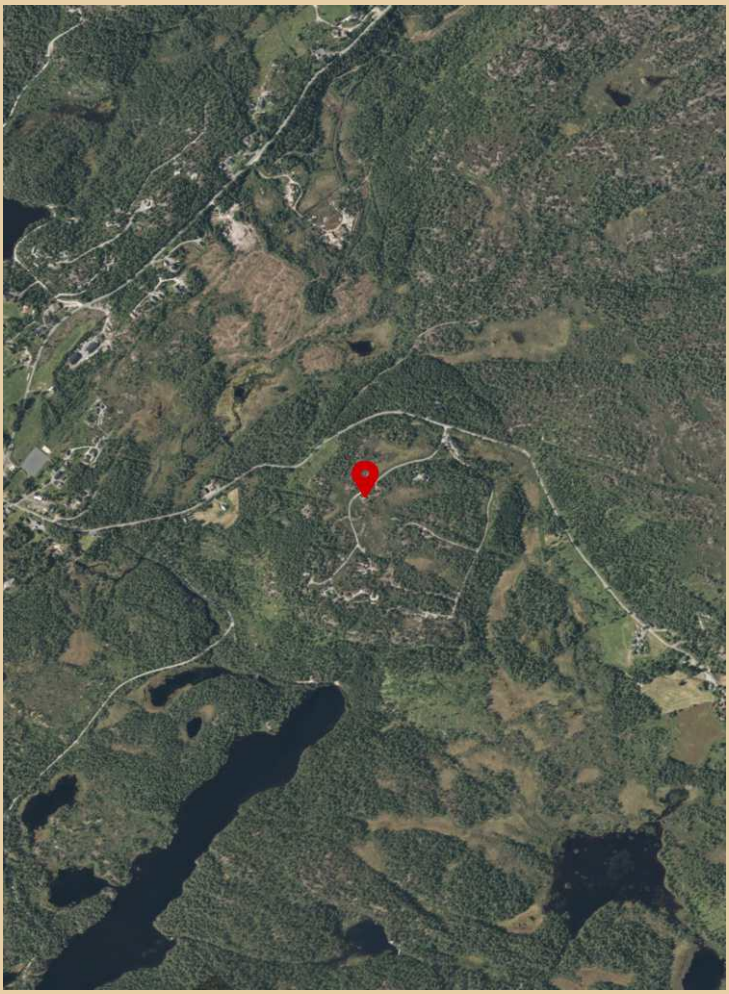
OFFENTLIG TRANSPORT

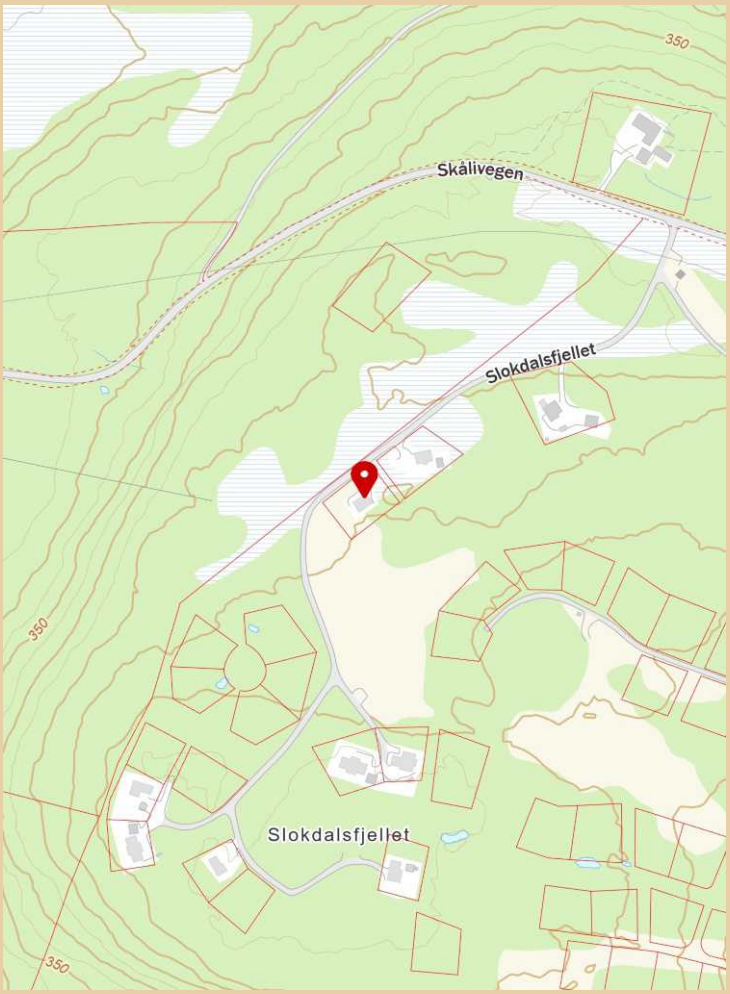
Gjerstad stasjon Linje F5	25 min 25.5 km
Gjerstad stasjon Linje F5	26 min 25.4 km
Øy Linje 131	13 min 13.5 km
Breiung Linje 131	13 min 14.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 35 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Åmli	25 min

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





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

enova

Energiattest



Adresse **Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273155**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25100042**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 733 kWh**



Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI

Detaljering

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

Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

Eva Storm Bohnhorst
Tønnenes bakke 6
3770 KRAGERØ

Delegert sak nr. 416/14

Dykkar ref:	Vår ref	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2014/1372-2	Birger Heimdal, tlf.:,35 04 84 21 birger.heimdal@nissedal.kommune.no	40/30	03.11.2014

N - 40/30 - Slokdalsfjellet tomt 2 - Søknad om ferdigattest - Fritidsbustad - Godkjent

Saksopplysningar:					
Gnr 40	Bnr 30	Fnr	Snr	Eigedom/adresse Slokdalsfjellet tomt 2, 4865 ÅMLI, Nissedal kommune	
Tiltakshavar Eva Storm Bohnhorst				Adresse Tønnenes bakke 6	Poststad 3770 KRAGERØ
Ansvarleg søkar Johnny Jensen				Adresse Dalaneveien 6	Poststad 3770 KRAGERØ
Type søknad Søknad om ferdigattest/ferdigmelding					Søknaden mottatt: 30.10.2014

Delegert vedtak
Jfr. plan- og bygningslova (pbl) § 99 og føreskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34, gir Nissedal kommune ved Interkommunalt plankontor ferdigattest for fritidsbustad på gnr. 40 bnr. 30, Slokdalsfjellet tomt 2, 4865 ÅMLI. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. plan og bygningslova § 93 fyrste ledd bokstav c).

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 nr. 77 med seinare endringar, og delegasjonsreglementa for kommunane Kviteseid og Nissedal.

Fakta:
Byggeløyve for tiltaket blei gitt gjennom vedtak fatta av Interkommunalt plankontor i delegert sak 341/06.

Ferdigmeldinga opplyser at det blir bedt om ferdigattest. Kommunen har ikkje mottatt dokumentasjon som tyder på at det er gjort endringar eller justeringar i forhold til byggeløyvet som er gitt.

Fylgjande kontrollerklæringar er levert inn saman med ferdigmeldinga:

Kontrollerklæring datert	Kontrollansvarleg:
29.10.2014	Ole og Tores Rørservice as
29.10.2014	Johnny Jensen

Vurderingar:
Alle føretak med kontrollansvar for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett i løyvet og slik krava kjem fram i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Dette viser at vilkåra for ferdigattest jfr. pbl § 99 ligg føre.

Generelle føresegner:
Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei grunnane du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Underskrift

Sveinung Seljås
Plansjef

Birger Heimdal
Byggesaksbehandlar

Vedlegg:
Ferdigattest

Kopi til:
Johnny Jensen AS Dalaneveien 6 3770 KRAGERØ

Nissedal kommune – Kviteseid kommune

Interkommunalt plankontor

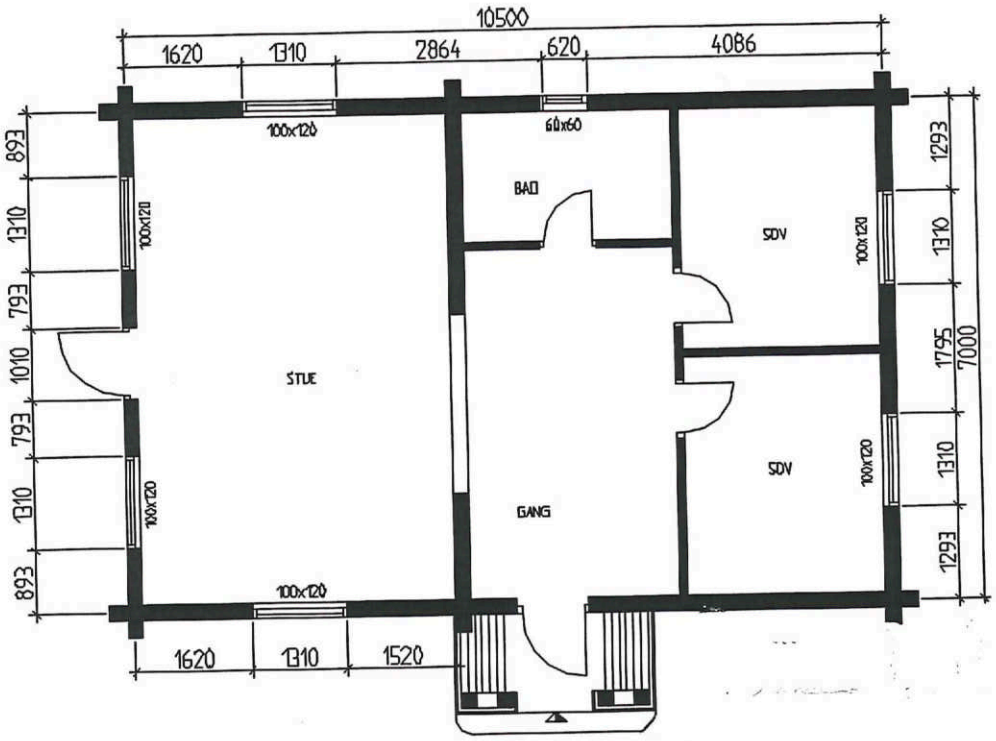
Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 og føreskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34

Eigedomsopplysningar:				
Gnr 40	Bnr 30	Fnr	Snr	Kommune Nissedal kommune
Eigedom/adresse Slokdalsfjellet tomt 2, 4865 ÅMLI				

Saksopplysningar:			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad			
Tiltakshavar Eva Storm Bohnhorst	Adresse Tønnenes bakke 6	Poststad 3770 KRAGERØ	
Ansvarleg søkar Johnny Jensen	Adresse Dalaneveien 6	Poststad 3770 KRAGERØ	
Byggeløyve gitt av: Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtak dato 19.12.2006	Utvalssaksnr. 341/06
Ferdigattest gitt av: Delegert mynde Interkommunalt plankontor		Vedtak dato 03.11.2014	Utvalssaksnr. 416/14

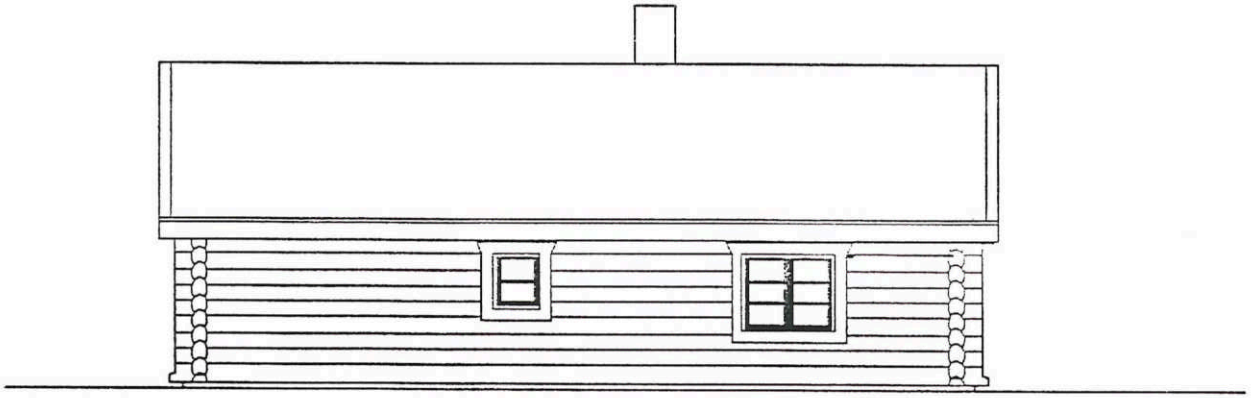
Underskrift:		
Stad: Treungen	Dato: 03.11.2014	Vår ref.: 2014/1372-2
Stempel/underskrift: Birger Heimdal Byggesaksbehandlar		



PLAN

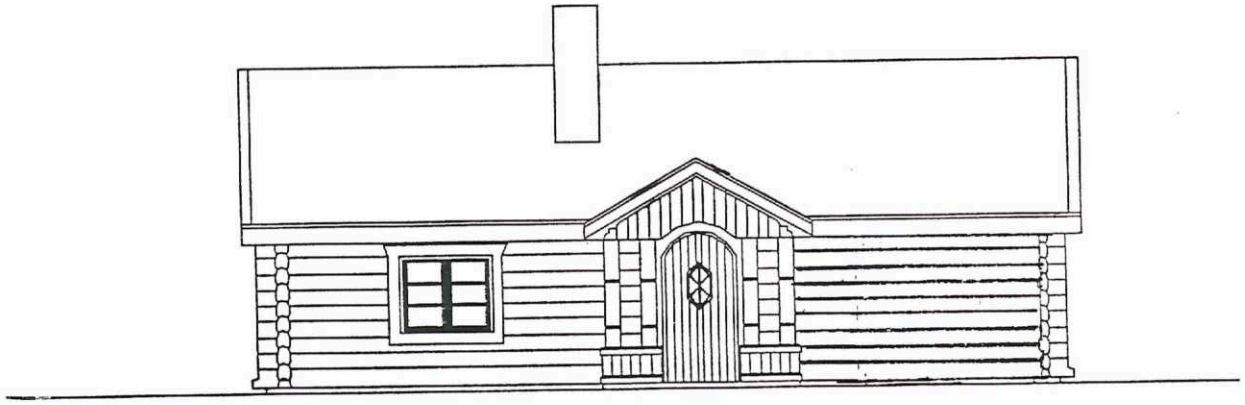
PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
0 5 JAN 2007
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Slokdalsfjellet tomt nr. 2
Mål 1 - 100
Dato 30/10 - 06



PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
0 5 JAN 2007
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Slokdalsfjellet tomt nr. 2
Mål 1-100
Dato 30/10-06



PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
0 5 JAN 2007
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Slokdalsfjellet tomt nr. 2
Mål 1 - 100
Dato 30/10 - 06



PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
0 5 JAN 2007
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Slokdalsfjellet tomt nr. 2

Mål 1 - 100

Dato 30/10 - 06



PLANKONTORET
NISSEDAL / KVITESEID
0 5 JAN 2007
Bjørn Vidar Storkås - Avd.ing.

Slokdalsfjellet tomt nr. 2
Mål 1-100
Dato 30/10-06

Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn	0%	1	390.00	1/1	0 %	390,00 kr	97,50 kr
Abonnementsgebyr vatn F	15%	1	6158.25	1/1	0 %	6 158,25 kr	1 539,56 kr
Abonnementsgebyr avløp F	15%	1	9200.00	1/1	0 %	9 200,00 kr	2 300,00 kr
Forskot avløp	15%	7	37.38	1/1	0 %	261,63 kr	65,41 kr
Forskot vatn	15%	7	22.31	1/1	0 %	156,17 kr	39,04 kr
Eigedomsskatt - fritidsbustad	0%	1478400	1.23	1/1	0 %	1 818,00 kr	454,50 kr
					Sum	**17 984,04 kr**	**4 496,01 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	980 000,00 kr
Skatt	1 961,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	16.02.2015
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.86 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nissedal kommune: Grunneiendom 4030-40/30

Norkart
Utskriftsdato: 20.03.2026 14:57

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Slokedalsfjellet tomt 2	Beregnet areal	1480
Etablert dato	18.10.2006	Historisk oppgitt areal	1400
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	04.05.2011 09.08.2011	2011/792 P4-563		40/1 (-1061,6), 40/32 (1061,6) 40/18, 40/19, 40/20, 40/22, 40/23, 40/24, 40/26, 40/28, 40/29, 40/30, 40/31, 40/33, 40/34, 40/35, 40/36, 40/38
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	04.05.2011 09.08.2011	2011/792 4-565		40/1 (-1062), 40/33 (1062) 40/18, 40/19, 40/20, 40/22, 40/23, 40/24, 40/26, 40/28, 40/29, 40/30, 40/32, 40/34, 40/35, 40/36, 40/38
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	22.09.2010 22.09.2010			40/1, 40/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	02.09.2010 22.09.2010	2010/1355 P4-375		40/1 (-1480,2), 40/30 (1480,2) 40/19
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.2006			40/1 (-1400), 40/30 (1400)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529401.34	486291.33	0	Ja	1480	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRIMSHOLM CARINA F011061*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIKANEVEIEN 342 1622 GRESSVIK	Bosatt (B)
LARSEN OLAV F250459*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIKANEVEIEN 342 1622 GRESSVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Slokdalsfjellet 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4865 ÅMLI	Kirkesogn	05141103 Nissedal
Grunnkrets	108 Felle	Tettsted	
Valgkrets	5 FELLE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25100042		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	03.11.2014

1: Bygning 25100042: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 03.11.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.12.2006	26.03.2007	
Tatt i bruk	20.03.2007	26.03.2007	
Ferdigattest	03.11.2014	26.11.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Slokdalsfjellet 37	H0101	40/30	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

NISSEDAL KOMMUNE

Kommunedelplan for Felle 2014 – 2025 Plan-id 2014006

Føresegner og retningsliner

Eigengodkjent, Nissedal kommunestyre,
sak 039/14, 19.06.2014

FØRESEGNER:

0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):

Reguleringsplanar (reguleringsplan, utbyggingsplan, områderegulering, detaljregulering) som er vedtekne før denne kommunedelplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. Planane det gjeld er (sjå plan-id-avmerking på plankartet):

Plan-id	Namn	Plan-id	Namn
1999002	Sandtjønnlia	2004005	Kyrtjønn
2000003	Havrefjell hyttegrend	2005002	Slokdalsfjellet
2001004	Havrefjell hyttegrend felt A	2005003	Havrefjell hyttegrend felt F
2001005	Havrefjell hyttegrend felt E	2006002	Kjetilåsen
2004004	Spjotvatn		

1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og §11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-2.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) § 7-3.

2. BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

2.1 GENERELT FOR BYGGEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I byggjeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i §11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan jf pkt 1.2 – 1.4. Det same gjeld frådeling til slike føremål.

Det er med heimel i §11-11 nr 5, eit generelt forbod mot å bygge i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden vert målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort dette unnataket frå hovudregelen:

- *I område som er omfatta av "Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag", gjeld det ei grense på 100 meter. (Her Gjerstadvassdraget, for avgrensing, sjå plankartet.)*

2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagt område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev og reguleringsplan.
Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:

- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

For byggeområda Damholta, Dukheia og Bakkane gjeld ikkje dette plankravet dersom det i kvar huskrull ikkje blir utbygd meir enn fem heilårsbustader. Her vil, jf. § 11-10 nr 1 utbygging bli styrt av desse føresegnene:

- *Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.*
- *Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomtedelingsplan.Tomtestorleiken bør ikkje overstige 4 dekar.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.*
- *Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I høve til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.*

2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)
Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader, før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

I planlagte område for fritidsbustader, kan med heimel i §11-9 nr 4, ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avlaup er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Det er ikkje lov å føre opp meir enn ei hytte og eit uthus/ bod/ garasje pr. fritidstomt. Dette gjeld både eksisterande og planlagte hytter. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden / garasjen vert plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 10 meter ifrå for planlagte hytter, og høgst 5 meter ifrå for eksisterande. Uthus/ bod/ garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/ vegljos.

Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA).

Med heimel i §30-6 kan det gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- Utforming av tak.
- Grad av utnytting av tomtene.

2.4 OMRÅDE AVSETT TIL FORRETNING / INDUSTRI. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)
I område avsett til forretning/ industri, er det lov med campingplass og/ eller utleigehytter i tillegg til drift av bensinstasjon.

Utbygging/ fortetting kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området. Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

Det er krav om reguleringsplan for nye/ planlagte hytteanlegg. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

§ 12 i jordlova gjeld for området.

3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§11-7 2.ledd nr 5)
(Ikkje kartfesta tiltak.)

4. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Bevaring naturmiljø (H560_1 - H560_13) gjeld 50/ 100-meters byggeforbodssoner langs vassdrag/ verna vassdrag.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id fyrst i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg.

5. UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)
Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltaka det vert planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel. Ein skal mellom anna sikre tilgangen til vatn og vassdrag.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/ turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommunedelplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radon-stråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar, sjå retningslinene nedanfor.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

Retningsliner ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda.

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

●Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
●Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
●Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
●Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m2 (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m2.
●Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme). Slike løyve kan ein gje til bruk / driftseiningar der det blir drive tradisjonell landbruksdrift.
●Hytter kan ha biologisk toalett utan utslepp. Det kan søkast om innlegging av vatn og utslepp av gråvatn til godkjent infiltrasjon.

Bumiljø

●Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
●Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
●Hytter tillatast ikkje bygd i eller i direkte tilknyting til buområde.

Jordvern

●Utbygging til heilårs bustadføremål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
●Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleigehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

Kulturlandskap/kulturminne

●Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på vedbyggetiltak i eller nær slike område.
●Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
●Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

Rekreasjons- og friluftsområde

●Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
●Gode reiselivsanlegg og utleigehytter med stor næringsmessig betyding vil einkunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
●Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftsinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
●Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m2 BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
●Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggast inn "grøne korridorar" i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
●Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

●Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, spelplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

Trafikktryggleik

●Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrsler frå riksveg.
●Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknyting til eksisterande avkøyrsler frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

●For opning av nye massetak skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket.

Retningsliner for hyttebygging:

(Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

●Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
●Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
●Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområde.

●Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avlaupstilhøve.

Utforming, materialbruk og farge.

●Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
●Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
Følgjande normer skal leggast til grunn:
●Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
●Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.
●Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.
●Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
●Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.

Natur- og miljøomsyn.

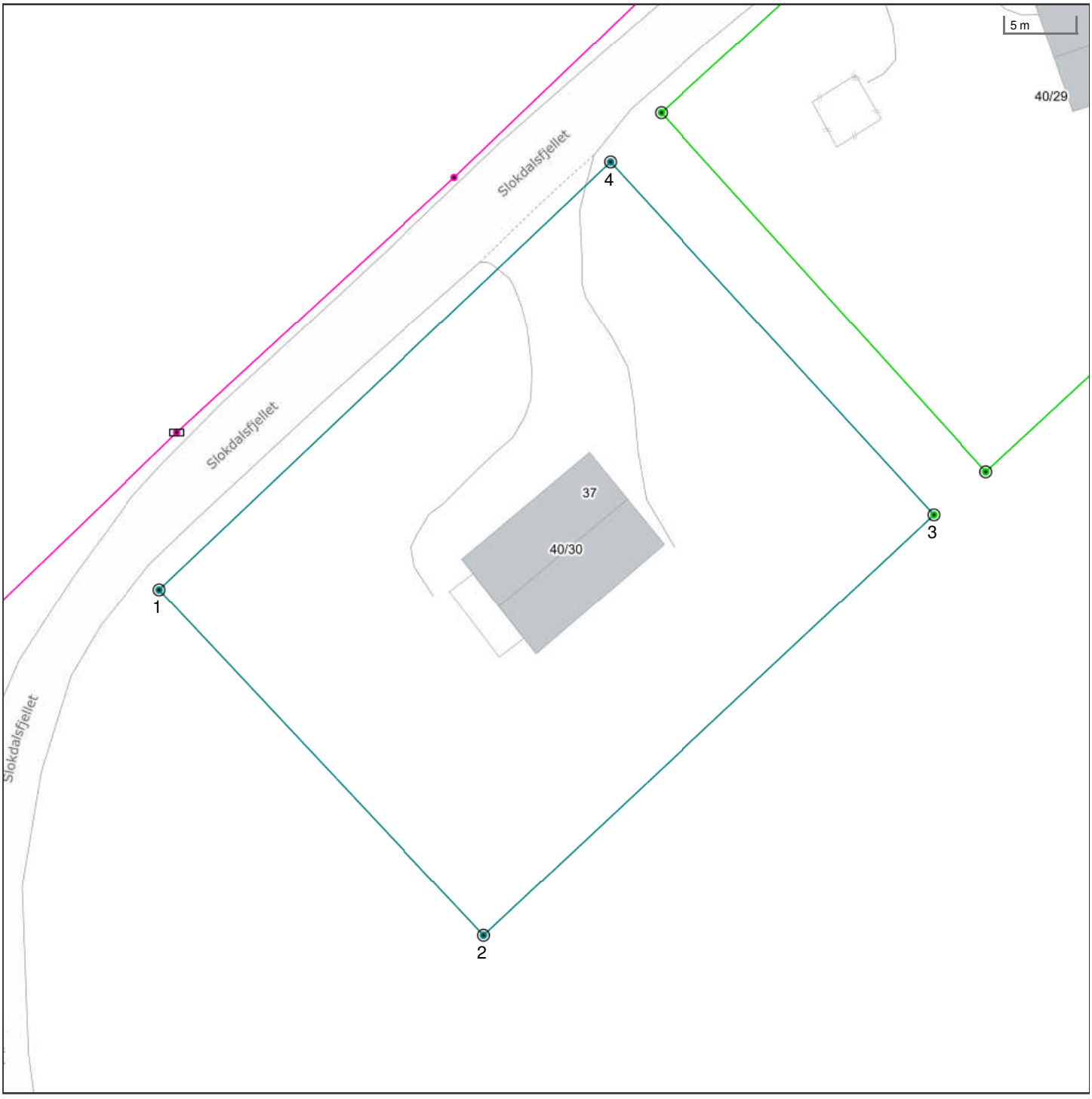
●Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
●Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
●Det skal ikkje setjast opp flaggstenger i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.
●All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
●Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

●Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
●Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
●Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
●Avlaup frå hytter skal førast til godkjent avlaupsanlegg, kommunalt eller privat.
●Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4030 - 40/30//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 480,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6529401,34	**Øst**	486291,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6529400,44	486267,53	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,05	
2	6529375,91	486290,48	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,59	
3	6529405,54	486322,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,66	
4	6529430,56	486299,68	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,90	

Skatteetaten

Dato
29.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4030 NISSEDAL

Gnr 40 Bnr 30 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 352 300

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

.6.03.3Arkivsak:
Arkivkode: PLAN NR.
Sakstittel: Utbyggingsplan Slokdalsfjellet Hyttegrend

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE : Nissedal
REGULERINGSOMRÅDE : Slokdalsfjellet Hyttegrend, del av Skåli søndre gnr. 40/1.
DATO FOR PLANFORSLAG : 23.03.04
DATO – PLANUTVALETS VEDTAK: 23.06.04 OG 26.08.04
DATO FOR SISTE REVISJON : 01.10.04

1.0 GRENSE FOR PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensing.

2.0 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jfr. § 25):

Byggeområder	Fritidsbebyggelse
Landbruksområder	Skogbruk
Fareområde	Høyspent
Spesialområder	Privat veg
	Friluftsområde
	Parkbelte
	Frisiktsone
	Kommunaltekninsk anlegg
Fellesområder	Felles parkeringsplass
	Aktivitetsområde
	Lek/idrett

3.0 BYGGEOMRÅDER PBL.§25-1

3.1 Landskapstilpasning

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og tilpasses landskap/vegetasjon og omkringliggende hytter. Møneretningen skal ligge som vist på plankartet, men kan fravikes dersom stedlige forhold tillater det. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i området. Eksisterende vegetasjon søkes bevart, rydding og felling av tre skal skje i samråd med grunneier.

3.2 Terrengtilpasning

Ved søknad om tillatelse skal det følge med terrengsnitt og illustrasjon som viser endelig plassering av bebyggelsen og inngrep i terrenget. Sokkelhøyde skal ikke overstige 70 cm. over laveste del av bakken.

3.3 Bygningsform, fritidsområde.

På hyttetomtene kan det bygges hytte inntil maks 135 m2 bruksareal(T-BRA) .Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter fra planert gjennomsnittlig terreng. Fritidsboligen skal ha sadeltak som hovedform med mellom 15-30 graders takvinkel. Møneretning er som vist på plankartet. Hyttene skal ha torvtak eller bordtak. Hyttene skal oppføres i bindingsverk eller tømmer. Farge skal være tilpasset naturen omkring, og godkjennes av kommunen.
Uthus på inntil 15 m2 bruttoareal(BTA) kan settast opp på samme tomt, uisolert, og maks. 5 m fra oppført hytte.

4.0 LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 25-2
Område som er avsatt til skogbruk. Tiltak innenfor dette område krever tillatelse etter plan og bygningsloven.

5.0 FAREOMRÅDER. PBL. § 25-5.
Dette er område avsett til høyspentlinje. Eksisterende linje legges i bakken mellom A og B, avmerket på plankart. Eventuelle tiltak kan ikke plasseres nærmere enn 2m.

6.0 SPESIALOMRÅDER PBL. § 25-6.

6.1 Privat veg
Privat veg skal anlegges med en vegbredde på minimum 4.0 meter. Med vegbredde menes kjørebane pluss skulder på hver side. Vegen skal anlegges skånsomt i terrenget og skjæringer og fyllinger skal dekkes med vegeterende masser.

6.2 Friluftsområde.
I området kan det drives vanlig skogbruk. Terrenginngrep i forbindelse med dette skal søkes om etter plan og bygningsloven. Terreng og vegetasjon mellom hyttene skal i størst mulig grad bevares, bare uttynning i samråd med grunneier og kommunen tillates.

6.3 Frisiktsoner.
Dette område er satt av til frisiktsoner. Krav til utførelse av kryss og frisiktsoner skal følge Staten vegvesen sin norm for avkjøring fra hyttefelt.

6.4 Renovasjon
Området er satt av til plass for avfallsbu. Ordningen administreres av kommunen

6.5 Vannverk.
Kommunens retningslinjer for vannverk gjelder for dette område.

6.6 Parkbelte.
Området som er satt av som rekreasjonsområde for feltet. I dette område er det ikke tillatt med byggverk, inngrep i terrenget eller hogst av vegetasjon.

6.7 Trafo.
Området er satt av til elektriske installasjoner, trafokiosk. Kiosken må ha en utforming som er tilpasset den øvrige byggningsmasse.

7.0 FELLESOMRÅDER PBL. §25-7.

7.1 Felles parkeringsplass
Innenfor områdene merket felles parkering skal det være plass til parkering for hyttene i følge oversikten under. Det tillates å ha 1 biloppstilling på egen tomt og en på felles parkeringsplass.
P1 er plass som kan brukes av alle i feltet når det er behov for det

Parkeringstun	Tomt	Antall parkeringsplasser
P2	1,2	2 parkeringsplasser
P3	3-7	5 parkeringsplasser
P4	8,9	2 parkeringsplasser
P5	12-15	5 parkeringsplasser
P6	10,11,16-18	5 parkeringsplasser
P7	21-23,32-34	6 parkeringsplasser
P8	24-31	8 parkeringsplasser
P9	35-38,43	5 parkeringsplasser
P10	39-42	4 parkeringsplasser
P11	44-53,63	11 parkeringsplasser
P13	54,55,58-62	7 parkeringsplasser

8.0 SAMTIDIGHETSKRAV

8.1 Veg og felles parkering.
Det skal være opparbeidet veg til tomtegrensa, og felles parkeringsplasser for den omsøkte og de omkringliggende fritidseiendommene, før det kan gies byggeløyve.

8.2 Vann og kloakk.
Godkjent vann-og avløpsnett skal være lagt fram til den omsøkte tomta før det kan gies byggeløyve. Avløpet skal være tilkopla kommunalt nett/renseanlegg.

8.3 Renovasjon.
Avfallsbu for kildesortering i samsvar med kommunal renovasjonsordning skal være bygd før det kan gies byggeløyve på enkelttomter i feltet.

Nissedal kommune

Arkiv: 40/030-N L42
Saksmappe: 06/01263-6
Saksbeh.: Bjørn Vidar Storkås
Dato: 19.12.2006

MØTEBOK

Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
341/06	Delegert mynde interkommunalt plankontor	19.12.06

Søknad om løyve til tiltak på gnr. 40, bnr. 30, tomt 2 på Slokedalsfjellet - søknaden godkjent.

Tiltakshavar	Eva Storm Bohnhorst,
Adresse	Tønnesennsbakke 6, 3770 Kragerø.

Funksjon, tilt. klasse	Ansvarsområde	Foretak, navn og adresse	Godkj.
SØK 1	Ansvar søker	Johnny Jensen AS	L
PRO 1	Alle fag eks. sanitær	Johnny Jensen AS	L
PRO 1	Sanitær	Ole og Tores Rørservice AS	L
KPR 1	Alle fag eks. sanitær	Johnny Jensen AS	L
KPR 1	Sanitær	Ole og Tores Rørservice AS	L
UTF 1	Alle fag eks. sanitær	Johnny Jensen AS	S
UTF 1	Sanitær	Ole og Tores Rørservice AS	S
KUT 1	Alle fag eks. sanitær	Johnny Jensen AS	S
KUT 1	Sanitær	Ole og Tores Rørservice AS	S

SØK= søkar - PRO= prosjekterande - KPR= kontrollerande for prosjekteringa – UTF= utførande - KUT= kontrollerande for utføringa S= sentral godkjenning - L= lokal godkjenning

Dokument i saka:

- Søknad om løyve til tiltak motteke 02.10.06, siste manglande dokument 29.12.06
- Teikningar i målestokk 1:100, datert 30.10.06
- Positivt nabovarsel
- Situasjonskart i målestokk 1:500, udatert

Fakta i saka:
Søknaden gjeld oppføring av hytte Slokedalsfjellet.

Søknaden er motteke 02.10.06 med siste manglande dokument registrert inn 29.12.06. Det er ansvarleg søkar som har ansvar for at alle nødvendige dokument i ei byggesak vert sendt samla til kommunen, korrekt fylt ut.

Tiltaket er i tråd med vedtekne reguleringsbestemmelser for feltet.

Vurdering:
Ved neste søknad vil ein nøye vurdere byggmester Jonny Jensen sin kompetanse når det gjelder ansvar som SØK.

Ingen merknader til tiltaket utover dette.

Administrativt vedtak :
Interkommunalt plankontor som bygningsråd godkjenner søknaden jfr. Pbl § 93. Gjeld oppføring av hytte på gnr. 40, bnr. 30, tomt 2 på Slokedalsfjellet. Det er ein føresetnad at alt arbeide vert utført etter vedtekne reguleringsføresegner, lovar, forskrifter og følgjande vilkår:

- **Årsavgift renovasjon trår i kraft 3 månader etter dato løyve**
- **For tiltak som pliktar å kople seg til kommunalt vatn-og/eller avlaupsanlegg gjeld fylgjande vilkår:**
  1. **Tilkoplingsgebyr vert fakturert 3 månader etter dato løyve**
  2. **Årsavgift trår i kraft 6 månader etter dato løyve**
  3. **Vassmålar må monterast på hovudleidning slik at alt forbruk av vatn til hytta vert registrert. Rørleggar kontaktar teknisk eining for utlevering. (Ole Bjørn Lauvdal tlf. 90021442)**
- **Innflytting må ikkje skje før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve**
- **Gebyr for søknaden, kr. 3.000,- og gebyr for godkjenning av foretak/ansvarsrettar, kr. 1.750,- må vere betalt inn til Nissedal kommune. Faktura på totalt kr. 4.750,- vert ettersendt.**

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kjem fram til adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristens utløp.

Klaga skal sendast skrifteleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringane du ønskjer, og dei klagegrunnane du vil anføre for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du oppgje når denne meldinga kom fram.

Underskrift:
Sveinung Seljås
Plansjef

Bjørn Vidar Storkås
Avdelingsingeniør

Kopi: Johnny Jensen AS, Dalaneveien 6, 3770 Kragerø
Ole og Tores Rørservice AS, Postboks 338, 3791 Kragerø

Utskriftsdato: 20.03.2026

Nissedal kommune

Adresse: Kommunehuset, 3855 Treungen

Telefon: 35 04 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4030	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slokdalsfjellet 37, 4865 ÅMLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20097453	60	09.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nissedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 40/30
Adresse: Slokdalsfjellet 37
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

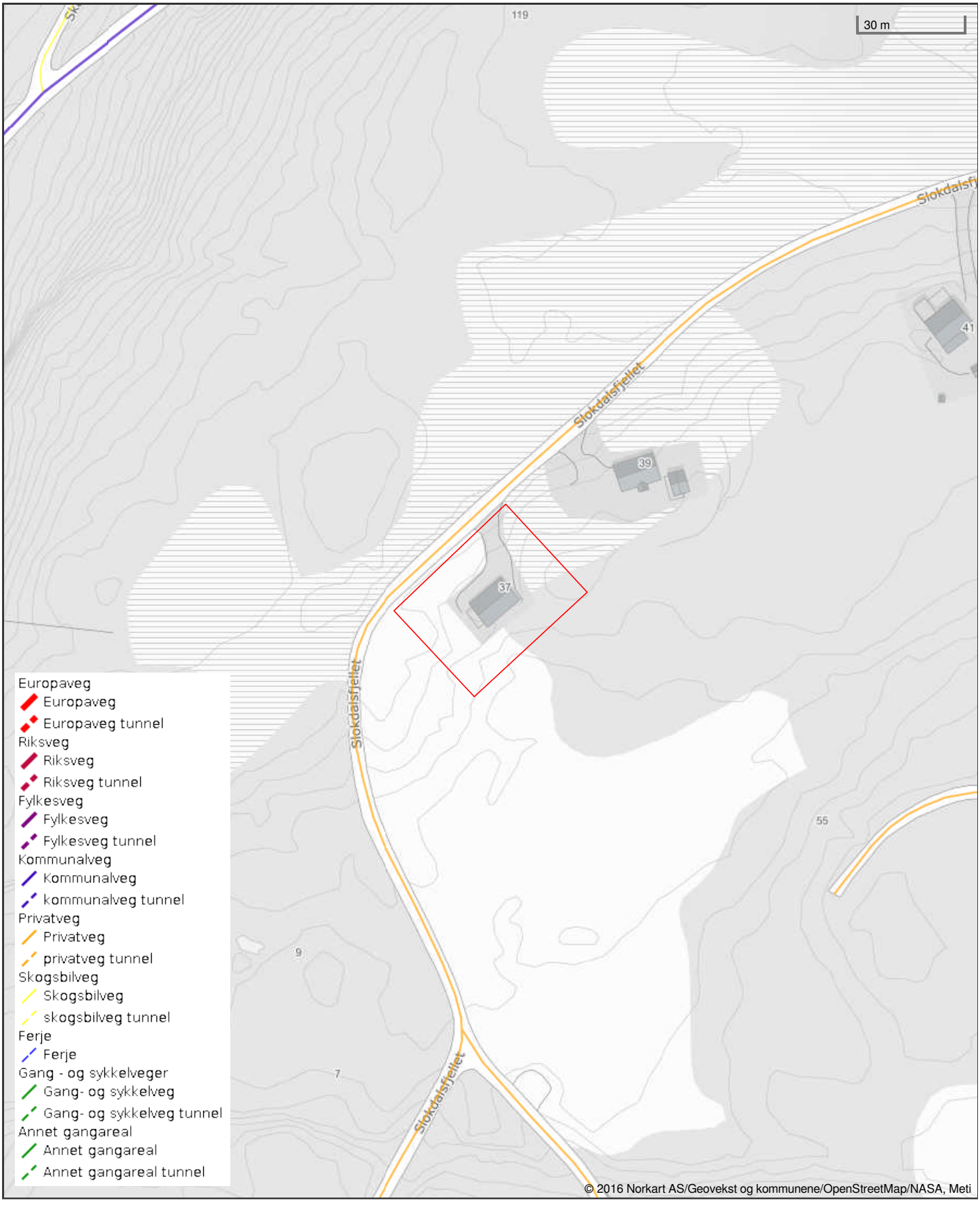
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4030 - 40/30//



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

Nissedal kommune

Adresse: Treungvegen 398, 3855 Treungen
Telefon: 35 04 84 00

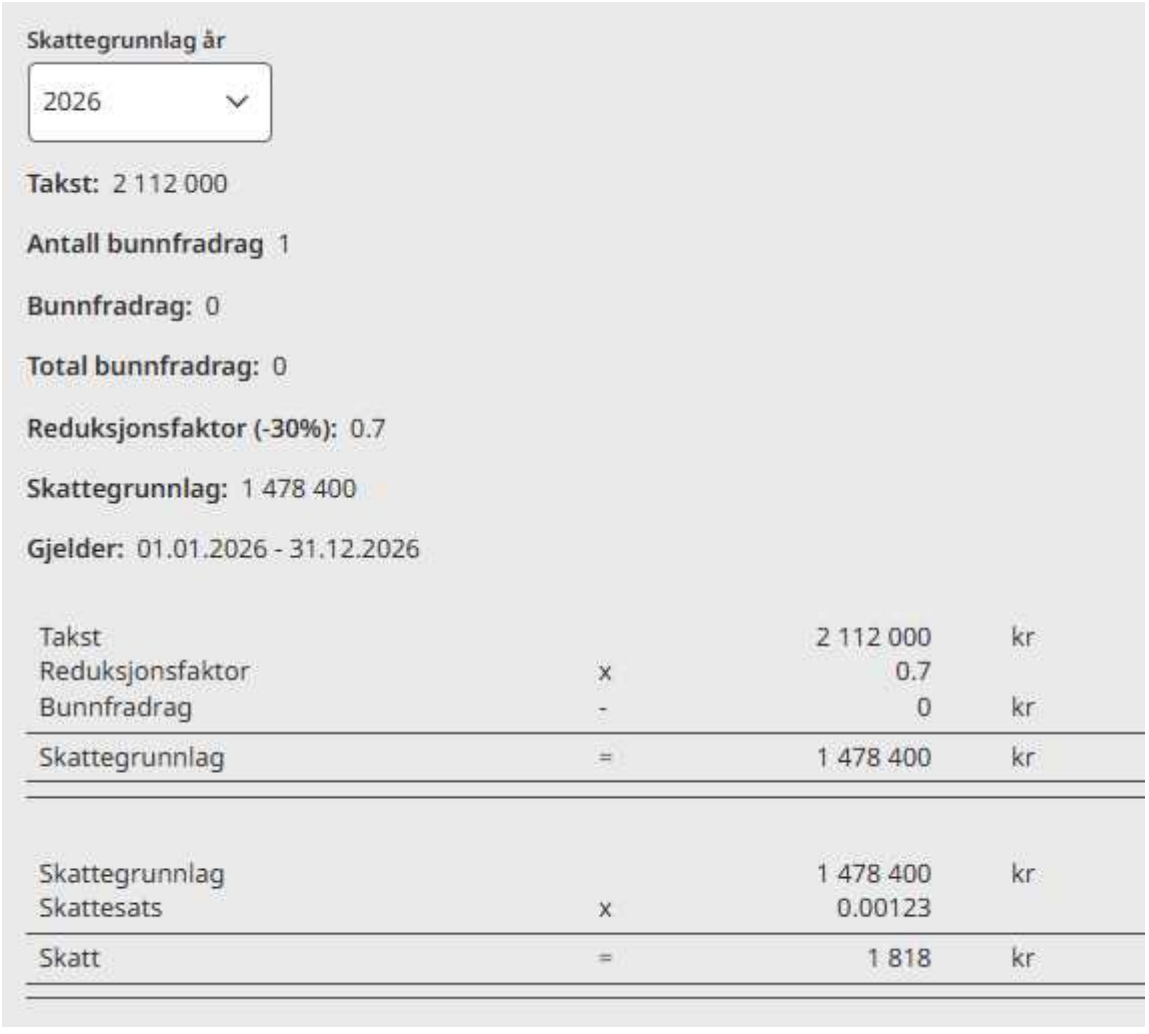
Utskriftsdato: 23.03.2026

Tilleggsopplysningar eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysingsplikt Kjelde: Nissedal kommune

Kommunenr.	4030	**Gardsnr.**	40	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Slokdalsfjellet 37								

Kommentar:
Det er generert feil rapport vedr eigedomsskatt. Frå 01.01.2026 er det ny takst på eigedomen.
Har tatt eit skjermbilde av taksten frå programmet.



Skattegrunnlag år

2026

Takst: 2 112 000

Antall bunnfradrag 1

Bunnfradrag: 0

Total bunnfradrag: 0

Reduksjonsfaktor (-30%): 0.7

Skattegrunnlag: 1 478 400

Gjelder: 01.01.2026 - 31.12.2026

Takst		2 112 000	kr
Reduksjonsfaktor	x	0.7	
Bunnfradrag	-	0	kr
Skattegrunnlag	=	1 478 400	kr

Skattegrunnlag		1 478 400	kr
Skattesats	x	0.00123	
Skatt	=	1 818	kr

Nissedal kommune

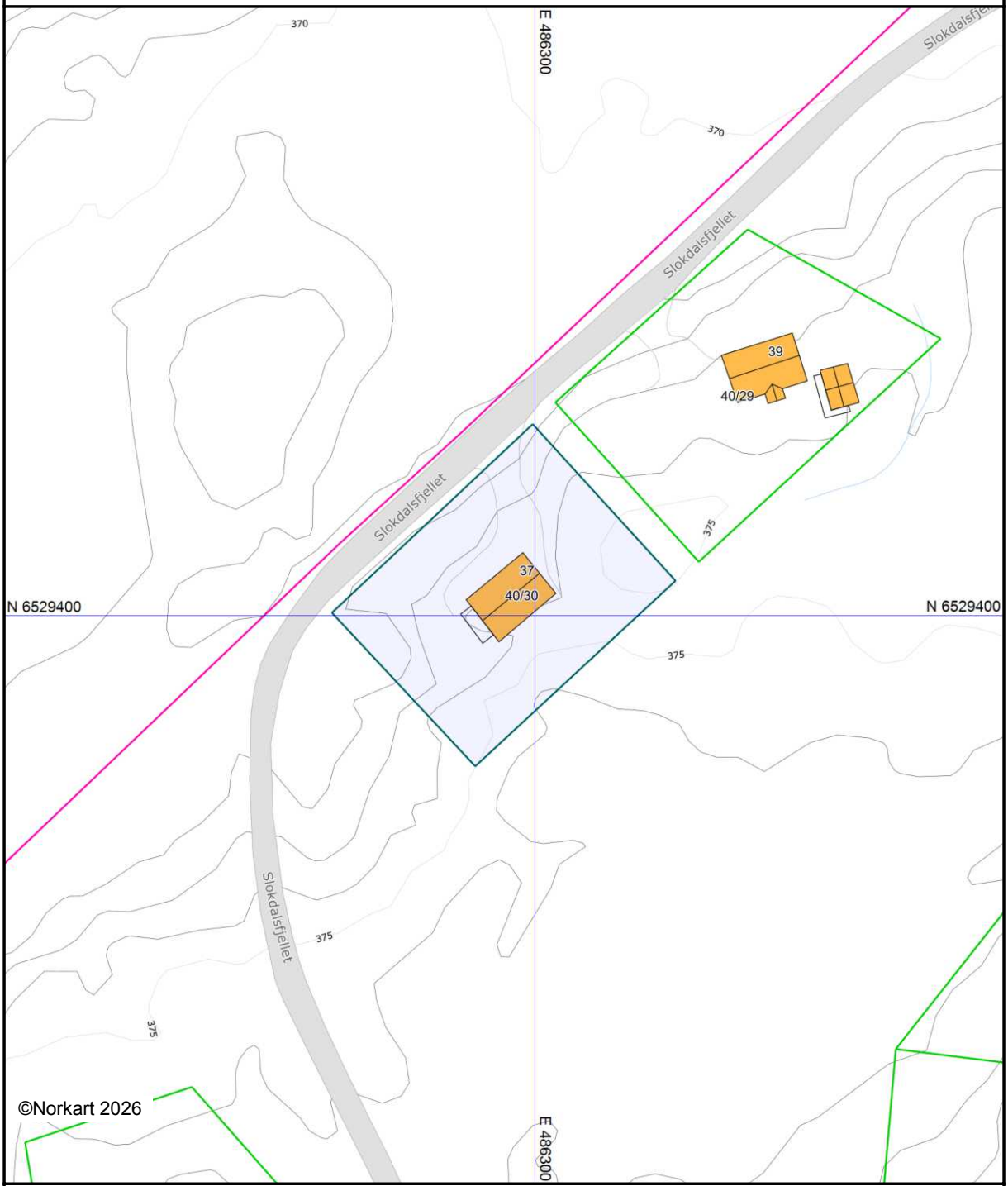
Grunnkart

Eiendom: 40/30
Adresse: Slokdalsfjellet 37
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NISSEDAL KOMMUNE

Kommuneplanen, arealdelen

2021 – 2032,

plan-id 2019001

Planføresegner med tilhøyrande retningsliner

Eigengodkjent av Nissedal kommunestyre, sak 016/21, 25.03.2021.

FØRESEGNER:

§ 0. HALDNINGAR TIL ELDRE PLANAR (PBL § 1-5 og § 11-6):
Reguleringsplanar (områderegulering og detaljregulering) og utbyggingsplanar som er vedtekne før denne kommuneplanen, og som har skravur i plankartet, gjeld føre kommuneplanen med unnatak av at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg. (Sjå eiga liste over reguleringsplanar/utbyggingsplanar nedanfor, samt avmerking på plankartet).*

I områda Felle, Treungen sentrum, Gautefallheia, Kyrkjebygda og Kyrkjebygdheia gjeld eigne kommunedelplanar føre kommuneplanen.

§ 1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 1-5 og § 11-6):

Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggast fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingsplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Ved all planlegging og saksbehandling skal kartvedlegga som viser omsynssoner for skred- og flaumfare leggast til grunn.

Retningsline T-1442 (om støy) skal leggast til grunn ved alle nye tiltak og planar.

§ 1.1 REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 11-9 nr 4)

Før igangsetjing av tiltak i områda B1, B4, B6, B7 og B8, skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

Før utbygging av BFR21 kan ta til, skal 70% av plan med planID 2012001 vere utbygd.

Før utarbeiding av detaljreguleringsplan for BFR36, skal det ligge føre ny naturtypekartlegging med særleg vekt på levestader for raudlisteartar knytt til daud ved og gamle tre.

Før uttak av masse frå BRU4, BRU5, BRU6, BRU9 og BRU10 til anna enn landbruksføremål, skal det gjennomførast biologisk mangfald-registrering av biolog med dokumentert kompetanse innanfor m.a. raudlista sandlevande insekt.

Før igangsetjing av tiltak i områda LFS2, LFS8, LFS9, LFS13, LSF17 og LFS18 skal det gjennomførast naturtypekartlegging etter standardmetoden NiN (Natur i Norge).

I alle typar plan- og byggesaker som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan som sikrar at matjordlaget blir brukt til oppfyllingsområde for nytt matjordareal, nydyrking eller betring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 2. BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

§ 2.1 GENERELT FOR BYGGJEOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Plankrav
I byggjeområde, eksisterande og planlagt, kan med heimel i § 11-9 nr 1, arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l), ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent reguleringsplan, sjå pkt. 2.2-2.7. Det same gjeld frådeling til slike føremål (jf. § 20-1 m)).

Byggeforbod
Det er med heimel i § 11-11 nr 5 eit generelt forbod mot å byggje i ei 50 meter-sone langs vatn og vassdrag. Avstanden blir målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Forbodet gjeld arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 a)-d) og k)-l). Det er gjort desse unnataka frå hovudregelen;

A I område for verna vassdrag gjeld dette forbodet i ei 100 meter-sone. Vassdraga som er verna er Kilåi, Gautefallelva, Gjerstadvassdraget og Vegårsvassdraget. For avgrensing, sjå plankartet.

B Der offentleg veg delar forbodssona, gjeld byggeforbodet berre arealet mellom veg og vatn.

Energibruk og klimagassutslepp
Ved nyetableringar og utvidingar av næringsbygg, bygg for tenesteyting og bustadområde, skal det vurderast korleis lågt energiforbruk og lågt klimagassutslepp kan oppnåast. Det bør samtidig leggast fram berekna klimafotavtrykk. Dette inkluderer val av materialar med liten miljøbelastning, basert på f.eks. LCA-analyse.

§ 2.2 OMRÅDE AVSETT TIL BUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagt område for bustader før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev og reguleringsplan.
Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

For byggeområda B1, B4, B6, B7 og B8 gjeld ikkje dette plankravet. Her vil utbygging bli styrt av desse føresegnene:
- *Innanfor områda er det bare lov å føre opp frittliggjande bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter.*
- *Før utbygging tek til, må det leggast fram ein tomtedelingsplan.Tomtestorleiken skal ikkje overstige 4 dekar.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² BYA på den enkelte tomt.*
- *Bygningane skal ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda skal ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Barns bruk av området skal registrerast før byggeløyve blir gitt for den fyrste bustaden.*
- *Byggeområda skal ha universell utforming.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av vegen.*
- *Innanfor områda (B1, B4, B6, B7 og B8) som vist på plankartet kan tillatast bygd inntil fem bueiningar pr. område.*
- *Bustadtomter skal ikkje omfatte viktige naturkvalitetar som truga naturtypar i kategoriane CR, EN og VU, naturtypar med høg verdi, eller levestader for raudlisteartar i kategoriane CR, EN og VU.*

§ 2.3 OMRÅDE AVSETT TIL FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for planlagte område for fritidsbustader,(BFR21 og BFR35-38), før utbygging kan finne stad. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.

Det er ikkje lov å setje opp gateljos/vegljos.

I planlagte område for fritidsbustader kan med heimel i § 11-9 nr 4 ikkje utbygging ta til før elektrisitet, veg, vatn og avløp er ført fram til kvar einskild tomt som skal byggast ut.

Eksisterande hytte kan utvidast til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). For eksisterande hytte innom dei særlege omsynssonene langs vatn/vassdrag er utvidinga avgrensa til maksimalt 100 m2 bruksareal (BRA). Slik utvinding skal i tillegg skje bort frå vatnet/vassdraget. Ved eksisterande hytte kan det førast opp eit uthus / bod / garasje. Det er ein føresetnad at uthuset / boden /garasjen blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå. Uthus /bod/garasje skal vere uisolert, og med maksimalt bruksareal (BRA) 30 m2.

Eksisterande fritidsbustader innom kommuneplanområdet har med heimel i pbl § 30-6 tilknytingsplikt til offentleg vatn- og avløpsnett.

Til reguleringsplanane skal ein utforme føresegner som omfattar:
- *Utforming av tak.*
- *Grad av utnytting av tomtene.*

§ 2.4 OMRÅDE AVSETT TIL NÆRINGSBYGNINGAR (FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL). (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

I område avsett til fritids- og turistføremål er det lov med campingplass og / eller utleigehytter og caravanplass.
Dette er oppgitt for kvart enkelt område, sjå lista nedanfor. For avgrensing, sjå kartet. Nummereringa til venstre i lista viser til avmerkinga på kartet.

BFT 1 Sandnesodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 2 Nauraksodden:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 3 Haukåsen:	campingplass og hytteanlegg.
BFT 5 Nordbygda:	campingplass.
BFT 6 Tjønnefoss st:	hytteanlegg.
BFT 7 Drangstjønn:	hytteanlegg.
BFT 8 Sandnes:	caravanplass
BFT 9 Søftestad:	campingplass og hytteanlegg
BFT10 Haugsjåsund	campingplass og hytteanlegg

Det er krav om reguleringsplan for dei nye / planlagte hytteanlegga. Fortetting av eksisterande område krev også reguleringsplan.
Til reguleringsplanen skal det fylgje ei ROS-analyse over flaum- ras- og skredfaren for området.

Utbygging/fortetting av eit T-område kan ikkje ta til før det ligg føre ein godkjent avløpsplan for området.
Utbygging skal skje i samsvar med denne planen.

§ 2.5 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - SKYTEBANE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Utviding av eksisterande skytebanar krev reguleringsplan.

§ 2.6 OMRÅDE AVSETT TIL IDRETTSANLEGG - MOTORSPORTSSENTER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

(Eksisterande motorsportssenter er vist i plankartet (planid 2015002).)

§ 2.7 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 11-7 2.ledd nr 1)

Det er krav om reguleringsplan for nye massetak. Utviding av eksisterande massetak (BRU1-BRU10) til å gjelde tilgrensande areal avsett til framtidig råstoffutvinning, og der uttaksmetoden er den same, er unnateke reguleringsplankravet, jf. § 11-10 nr 1.
For både nye og utviding av eldre massetak, er det krav om avsluttingsplan og plan for etterbruk.

§ 3. GRØNSTRUKTUR. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 3)

Turdrag i kartet gjeld sykkelvegen på nedlagt jarnbaneline Treungen til fylkesgrensa mot Agder. Her er det ikkje lov med motorisert ferdsel, med unnatak for ferdsel i tilknyting til landbruksnæring (jord/skog).

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL§ 11-7 2.ledd nr 5)

§ 4.1 GENERELT FOR LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5)

Ei 20 meters brei kantsone langs vatn/vassdrag med årviss vassføring skal sikre eller oppretthalde kantvegetasjonen i sona, jf. PBL § 11-11 nr. 5.

§ 4.2 LNFR-OMRÅDE AVSETT TIL SPREIDDE FRITIDSBUSTADER. (PBL § 11-7 2.ledd nr 5b)

I tilknyting til støylsmiljø, som er vist på kartet (LSF1-10, LSF12-13 og LSF15- 22), kan ein opne for avgrensa hyttebygging. Ved slik utbygging skal ein ta særleg omsyn til tidlegare hustufter, bygningsmasse og kulturlandskap rundt desse. For slik spreidd utbygging er det ikkje krav om reguleringsplan, jf. § 11-10 nr 1.

Det kan ikkje bli godkjent meir enn 3 hytter pr. støyl. Dette inkluderer eksisterande hytter. Det er lov å setje opp eit felles uthus. Uthuset skal vere uisolert, og maksimalt bruksareal (BRA) 20 m2.

Attreising / restaurering av gamle bygningar der opphaveleg bruksområde blir ivareteke, er lov. Nye bygningar må i utforming og plassering vere tilpassa det gamle støylsmiljøet. Når verneomsyn tilseier det, kan ein plassere nye bygningar inntil 100 meter frå sentrum av støylen, men slik at dei saman med det gamle støylsmiljøet står fram som ei eining.

Tiltaket må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.
Tiltaket må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.
Nye bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med naturkvalitetar av nasjonal interesse.

Elles gjeld fylgjande for hyttebygging i tilknyting til støylar (LSF1-10, SLF12-13 og LSF15-22)

- *Maksimalt bruksareal (T-BRA) er 60 m2.*
- *Maksimal mønehøgde 5 meter.*
- *Saltak med ein vinkel mellom 22 - 30 grader.*
- *Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk.*
- *Fasadekledning skal vere i tre, ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.*
- *Det skal nyttast naturfargar utvendig på hyttene.*
- *Bygga blir elles å utforme slik at dei mest mogeleg går i eitt med omgjevnadene.*

§ 5. OMSYNSSONER. (PBL § 11-8 a-f)

Støysonene (H220_1, H220_2 og H220_3) gjeld rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.
Det skal ikkje godkjennast tiltak i desse sonene som kan kome i konflikt med skytebanebruken.

Faresone skred (H310), jf. kartvedlegget for skredfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for ras- og skredfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-3.

Faresone flaum (H320), jf. kartvedlegget for flaumfare.
Alle tiltak må vere utgreidd for flaumfare i høve til rett sikringsklasse før byggeløyve kan gjevast, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) § 7-2.

Faresonene (H360_1, H360_2 og H360_3) gjeld sikringssektorar rundt Treungen, Fjone og Felle skytebanar.

Faresonene (H370_1 og H370_2) gjeld areal langs Brokkelina.

Friluftslivsonene (H530_1, H530_2. H530_3 og H530_4) gjeld areal ved Jettegrytene (i Fyresdalsåna), Hægefjell, Vikodden friluftsområde (i fylkeskommunal eige) og eit område ved Fjone landhandel/Borstadåi. H530_5 – H530_38 gjeld badeplassar i bruk av allmenta..
I omsynssone for friluftsliv er bare tiltak som fremmer friluftsliv-/aktivititetar tillate, og som ikkje er til hinder for allmentas bruk av området.

Bevaring naturmiljø (H560_1) gjeld villreinområdet Våmur-Roan. Bevaring naturmiljø (H560_2) gjeld kvartærgeologisk miljø ved Bergstøyl. Bevaring naturmiljø (H560_3 til H560_7) gjeld nedbørsfelta i verna vasdrag. Bevaring naturmiljø (H560_8) er ved Dalskleiva og (H560_9) er elvedeltaet i Frostdøla.
Omsynet til villreinen og villreinens leveområde skal vege tyngst i all arealforvalting i sone H560_1.
Alle plan- og byggesaker knytt til sona skal sendast til Villreinnemnda for Setesdalsområdet til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.
Det er eit generelt forbod mot nye fritidsbustader i H560-omsynssonene.

Bevaring kulturmiljø (H570_1) gjeld areal rundt nedlagte Syftestad gruver. H570_2 gjeld likkvila ved Einangane massetak.
I omsynssone for kulturmiljø skal nye bygg eller andre tiltak tilpassast eksisterande bygnings- og kulturmiljø når det gjeld plassering, utforming og volum. Eksisterande bygningsstruktur, materialbruk og detaljar skal oppretthaldast. Som hovudregel skal ikkje riving tillatast innafor omsynssona. Alle tiltak skal på førehand sendast på høyring til fylkeskonservatoren.

Sikring av mineralressursar (grusførekomstar) (H590_1 – H590_52)
Tiltak og endra arealbruk må vurderast opp mot framtidig uttaksbehov av grus.

Bandlegging naturvern (H720_1, H720_2, og H720_3) gjeld Vidmyr, Lytingsdalen og Solhomsfjell - Kvenntjønnane, alle naturreservat verna i medhald av særlov.

Bandlegging kulturminne (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4, H730_5, H730_6, H730_7, H730_8, H730_9 og H730_10) gjeld fylgjande område; Gravhaugane på Fjone, gravrøyser Røyrodden, hellemålingane Tjovhelleren, fangstgrop Haugsjå, fangstgrop Haugsjå, Tveit gamle kyrkje/kyrkjegard, Punghelleren, Holmevatn II steinalder-aktivitetsområde og Holmevasshelleren.(Opplistinga er ikkje uttømande.)
Dette er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på dei automatisk freda kulturminna, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Omsynssoner detaljeringssone (H910_1 – H910_x), område der reguleringsplan framleis skal gjelde, sjå liste over desse planane med plan-id sist i føresegnene. Unnatak frå dette er at det kan gjevast pålegg om at eksisterande fritidsbustader skal knytte seg til offentleg vatn- og avløpsanlegg, jf. punkt 2.3, 5.ledd.

REGULERINGS- OG UTBYGGINGSPLANAR SOM ER VIST PÅ KOMMUNEPLANKARTET.

PlanID i kartet	Namn	Vedteken i komm. styret/ planutvalet	Merkn. / saksnr.
1980001	Haugsjåsund huskrull	030378 / 210280	
1982002	Hesmyr huskrull	040382	
1987001	Nisser camping	080987	
1989002	Høgefoss	110589	
1992001	Sandvin	090492	
1992002	Drangsvatn I	020792	
1994001	Nygård	151294	
1997001	Nauraksoddane	110997	044/97
1997004	Heggmyrdalane (Naurak felt 7)	050198	001/98
1998001	Solheia, utbyggingsplan	220198	003/98
1999005	Nauraksoddane felt 5	201099	076/99
2000001	Vehustjønna	200100	011/00
2000002	Rapvatn	200100	010/00
2000004	Flesjeodden og Kileberga	051200	085/00
2000006	Åbog	200100	012/00
2001006	Haukåsen	280801	059/01
2002004	Nauraksoddane, nedre del felt 1	280502	036/02
2003002	Drangsvatn II	240603	048/03
2004003	Solheia II	290404	018/04
2005001	Gaurak (massetak)	170205	002/05
2006001	Nordskogbukta	040506	031/06
2006003	Nauraksoddane,rest felt1 + del felt 6	141206	052/06
2007001	Utsjå I+II	140605/150207	045705/ 003/07
2007004	Åsodden	030507	022/07
2007005	Sandnes	111007	056/07
2008001	Nisselandsby	260608	077/08
2008002	Tveitli	111208	094/08
2009001	Bukta	230409	025/09
2010002	Sandvik	200510	043/10
2010004	Buktebakken	300910	067/10
2012001	Vedlausfjell	290312	024/12
2012004	Naurak nordre (campingplass)	131212	095/12
2014008	Fjonemoen	021014	062/14
2014010	Sandnesodden	230415	020/15
2014013	Ånundsbuoddane	201016	075/16
2014014	Naurak felt 2	210515	032/15
2015001	Svivkollen	201016	074/16
2015002	Langmoen motorsportsenter	100915	057/15
2017001	Åsen huskrull	150617	045/17
2018002	Rv41 Treungen-Strårdrak	230420	017/20
2018003	Rv41 Nes-Kyrkjebygda	230420	017/20

TIDLEGARE H-BYGGEOMRÅDE SOM HAR ANNAN PLANSTATUS NÅ (REG-PLAN=PLANID)

H1 = 2010004 H2 = LNFR H3=LNFR H4 =overf. kommunedelplan for Kyrkjebygda H5 = 2007001
H6 = 2001006 H7 = 2007005 H8 =LNFR H9= LNFR H10 = 2000001 H11= 2000006
H12 = 2000002 H13=LNFR H14 = 2003002 H15=LNFR H16=LNFR H17=LNFR H18 = 2006001
H19=LNFR H20 = 2012001 H22=LNFR H23=LNFR H24=LNFR H25=LNFR H26=LNFR H27=LNFR
H28=2015001 H29=LNFR H30=2009001 H31=2014008+LNFR H32=LNFR H33=LNFR
H34=2014013

(I planforslaget er H endra til BFR. Nummereringa er derimot vidareført. Det er nå igjen fem felt for framtidige fritidsbustader med krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan ta til. Det er BFR21 og BFR35-38.)

RETNINGSLINER FOR UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, 11-10 og 11-11)

Det er eit krav til alle nye reguleringsplanar at dei tiltak det blir planlagt for, ikkje skal vere til hinder for den allmenne frie ferdsel.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal ein leggje ut friluftsområde langs vatn og vassdrag. Desse friluftsområda skal sikre allmenne interesser, mellom anna fri ferdsel til og langs aktuelle vatn og vassdrag.

Plankart for reguleringsplanar skal syne alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og turløyper/turvegar, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Alle forslag til planar innanfor området, skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jf. kulturminneloven §9.

For område lagt ut til byggeområde, skal det takast omsyn til biologisk mangfaldverdiar.

For område lagt ut til byggeområde, skal det dokumenterast med undersøkingar at området ikkje har radonstråling over tilrådde verdiar for byggegrunn. Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserande tiltak, radonsperre etc.

For reguleringsplanforslag som tillèt føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn fylgje med eit forslag til matjordplan.
I slike reguleringsplanar må det utarbeidast føresegner som sikrar at matjorda blir tatt vare på i samsvar med matjordplanen.

I reguleringsplanar for fritidsbustader som viser tomteinndeling, skal tomtestorleiken ikkje vere over 2 000 m2.
I reguleringsplanar for fritidsbustader skal bygningsmassen avgrensast til ein fritidsbustad og ein bod/garasje/uthus pr. tomt.

Alle nybygg skal lokaliserast slik at avkøyring kan skje i samsvar med rammeplan for avkøyringar.

Det er krav om å opparbeide vegar og minimum 2,0 parkeringsplassar pr. fritidshus.

Alle reguleringsplanar skal innehalde konsekvensutgreiing for personar med nedsett funksjonsevne.

RETNINGSLINER FOR HYTTEBYGGING

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak. Retningslinene under er meint som rettleiing ved utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg.)

Generelt.

●Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras- flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.
●Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge, og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.
●Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Fastbuande grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Omfang av hytter i planområde.

●Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avløpstilhøve.

Utforming, materialbruk og farge.

●Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.
●Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk.
Følgjande normer skal leggast til grunn:
●Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.
●Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget, ikkje på toppar og høgdedrag.
●Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg.
Fasaden kan ein blende med naturstein. Hytter med torvtak bør ha småruta vindaugo.
●Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.
●Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet, lik farge der det er fleire bygg på tomta.
●For hytter på skogs- og fjelltomter bør ein unngå store reflekterande glasflater.

Natur- og miljøomsyn.

●Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.
●Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).
●Det skal ikkje setjast opp flaggstenger eller portalar i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.
●Tomtene skal ikkje gjerdast inne.
●All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.
●Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

●Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.
●Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.
●Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.
●Avløp frå hytter skal førast til godkjent avløpsanlegg, kommunalt eller privat.
●Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.

RETNINGSLINER VED DISPENSASJON FOR UTBYGGINGSTILTAK I LNFR.

((Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Generelt.

●Dispensasjon for byggetiltak i LNF-området kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen, eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
●Kommunen kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for statlege og fylkeskommunale faginstansar for uttale, der saka kan ha regional eller nasjonal interesse.
●Kommunen skal ha ei positiv haldning til spreidd bygging av heilårsbustader.
●Eksisterande hytter kan ein utvide til maksimalt 120 m2 bruksareal (BRA). Der desse ligg i vassdragsnær sone (50 eller 100 m) kan hytta utvidast til maksimalt 100 m2 (BRA). Utviding skal skje bort frå vatnet/vassdraget. Det kan førast opp eit uthus / bod pr. eksisterande fritidsbustad. Uthus/bod skal vere uisolert. Det er ein føresetnad at uthuset/ boden blir plassert i nær tilknyting til hytta, høgst 5 meter ifrå, med maksimalt bruttoareal (BRA) 15 m2.
●Kommunen kan gje løyve til utleige, og ombyggingar i samband med dette, av bygningar i landbruket (gardsturisme).
●Hytter kan ha toalettløysing. Det kan søkjast om innlegging av vatn og utslepp til godkjent infiltrasjon.

Bumiljø

●Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.
●Ved bygging skal bygningane ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnad og byggeskikk på staden.
●Hytter tillatast ikkje etablert i eller i direkte tilknyting til buområde.

Jordvern

●Utbygging til heilårs bustadføremål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.
●Utbygging av hytter/fritidsbustad tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogsmark av høg bonitet. Utbygging av utleigehytter som ein del av landbruksnæringa skal ha mindre strenge krav til arealbruk.

Kulturlandskap/kulturminne

●Levande kulturlandskap skal takast vare på, og fokuserast særleg på, ved byggetiltak i eller nær slike område.
●Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.
●Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda, og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.

Rekreasjons- og friluftsområde

●Restaurering/ gjenoppbygging av tidlegare hytter, støylsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområdet, skal likevel kunne tillatast.
●Gode reiselivsanlegg og utleigehytter med stor næringsmessig betyding vil ein kunne vurdere å godkjenne, eventuelt med krav om utbygging på grunnlag av reguleringsplan.
●Byggetiltak i vassdragsnære område kan bare tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftsinteresser som turområde, badeplassar, fiske m.m.
●Båthus kan byggast/utvidast innom desse grensene; Maksimalt 40 m2 BYA, maksimal mønehøgde 3,5 m og maksimal gesimshøgde 2,7 m.
●Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggast inn “grøne korridorar” i utmarksområdet for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
●Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

●Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar for område avmerkte i temakart frå Fylkesmannen innan områda; Inngrepsfrie område, naturvernområde og verneverdige naturområde, friluftsliv, truga planteartar, truga dyreartar, spelplassar for orrfugl og storfugl og andre viktige viltområde.

Trafikktryggleik

●Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrsler frå riksveg.
●Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknyting til eksisterande avkøyrsler frå fylkesveg og kommunal veg der det ligg til rette for det.

Massetak

●For opning av nye mindre massetak (samla uttak under 10 000 m3), skal det setjast krav til inngrepet der natur- og miljøinteresser blir ivaretatt både i driftsfasen og ved avsluttinga av uttaket. Uttaket skal førehandsrapporterast til Direktoratet for mineral-forvaltning.
●For opning av massetak med planlagd samla uttak over 10 000 m3 til kommersiell omsetjing, skal desse ha driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Her vil det også vere krav om detaljreguleringsplan.

RETNINGSLINER FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD

(Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

Innhaldet

Det kan bli gitt dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad som mellombels dispensasjon, jf. pbl §19-3. Dispensasjonstidsromet blir knytt til søkars eigartid av fritidsbustaden, og til den tida søkar har denne som si bustadadresse. Dersom fritidsbustaden skal leigast ut, blir tidsromet for dispensasjonen knytt til tida leigetakar har fritidsbustaden som si bustadadresse. For å kunne få slik mellombels dispensasjon, må fylgjande krav vere oppfylte/ gjelde for hovudhytta:

- Ha innlagt vatn
- Ha avløpsløysing som tilfredsstiller kravet for heilårsbustad, må dokumenterast.
- Ha vinterbrøytt veg
- Ligg hytta langs bomveg, skal offentlege instansar som politi, brann, ambulanse, heimetenester eller liknande ha gratis tilgang (nøkkel, kort etc.)
- Dokumentere radon-konsentrasjon under grenseverdiar for heilårsbustad.
- Fylgje renovasjonsordninga på staden, men betale renovasjonsgebyr som for heilårsbustad.
- Ha avtale om feiing som for heilårsbustad.
- Må oppfylle byggtekniske brann- og rømmingskrav til heilårsbustad, jf.TEK17.

Avgrensing av kor retningslinene skal gjelde

Utgangspunktet må vere at alle fritidsbustader som oppfyller krava sett i avsnittet over, skal kunne få dispensasjon for bruksendring. Det er derimot ikkje slik at alle har krav på å få ein slik søknad innvilga. Det må i så fall skje etter ei individuell vurdering der både staden fritidsbustaden ligg, og livssituasjonen til søkar, nåverande og mogleg framtidig, må kunne telje med.

I tillegg til kravet om at søkar som eigar av fritidsbustaden eller ved leigetakar må ta fritidsbustaden i bruk som sin bustad, dvs må melde flytting til denne bustaden, bør fylgjande forhold vurderast og vektleggast:

- Om det er trygg skuleveg mellom bustaden og skule.
- Om tilflytting utløyser ekstra skuleskyss.
- Om tilflytting utløyser eller i framtida kan utløyse krav om heimetenester der kostnadene kan bli uhøveleg byrdefulle for kommunen, t.d. lang/vanskeleg ekstrakøyring.

Ut frå desse kriteria, og dersom punkta nemnde i avsnittet om innhaldet i retningslinene er oppfylte/kan oppfyllast, skal mellombels dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad alltid innvilgast. Behandling av slike søknader bør då kunne skje administrativt. Fylgjande høgstandard hyttefelt i kommunen oppfyller desse vilkåra:

- Alle høgstandard hytter langs rv41 (≤ 1000 m bilveg frå rv41).
- Alle høgstandard hytter langs Fjonevegen (≤ 1000 m bilveg frå Fjonevegen).
- Alle høgstandard hytter langs Sundsodden.
- Reguleringsplanområdet Slokdalsfjellet (Felle).
- Reguleringsplanområdet Kjetilåsen (Felle).

Høgstandardfelta på Kyrkkjebygdheia, Gautefallheia, Solheia/Utsjå og andre høgstandardfelt på Haugstøyl/Felle/Skåli blir sett på som mindre egna for fast busetjing. Dette er mest grunngjeve med lang veg utan skuleskyssordning i dag. I desse felta må søknader om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad få ei individuell behandling, og der saka blir avgjort politisk.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Oversiktskart for eiendom 4030 - 40/30//



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

Nissedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/30
Adresse: Slokdalsfjellet 37
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



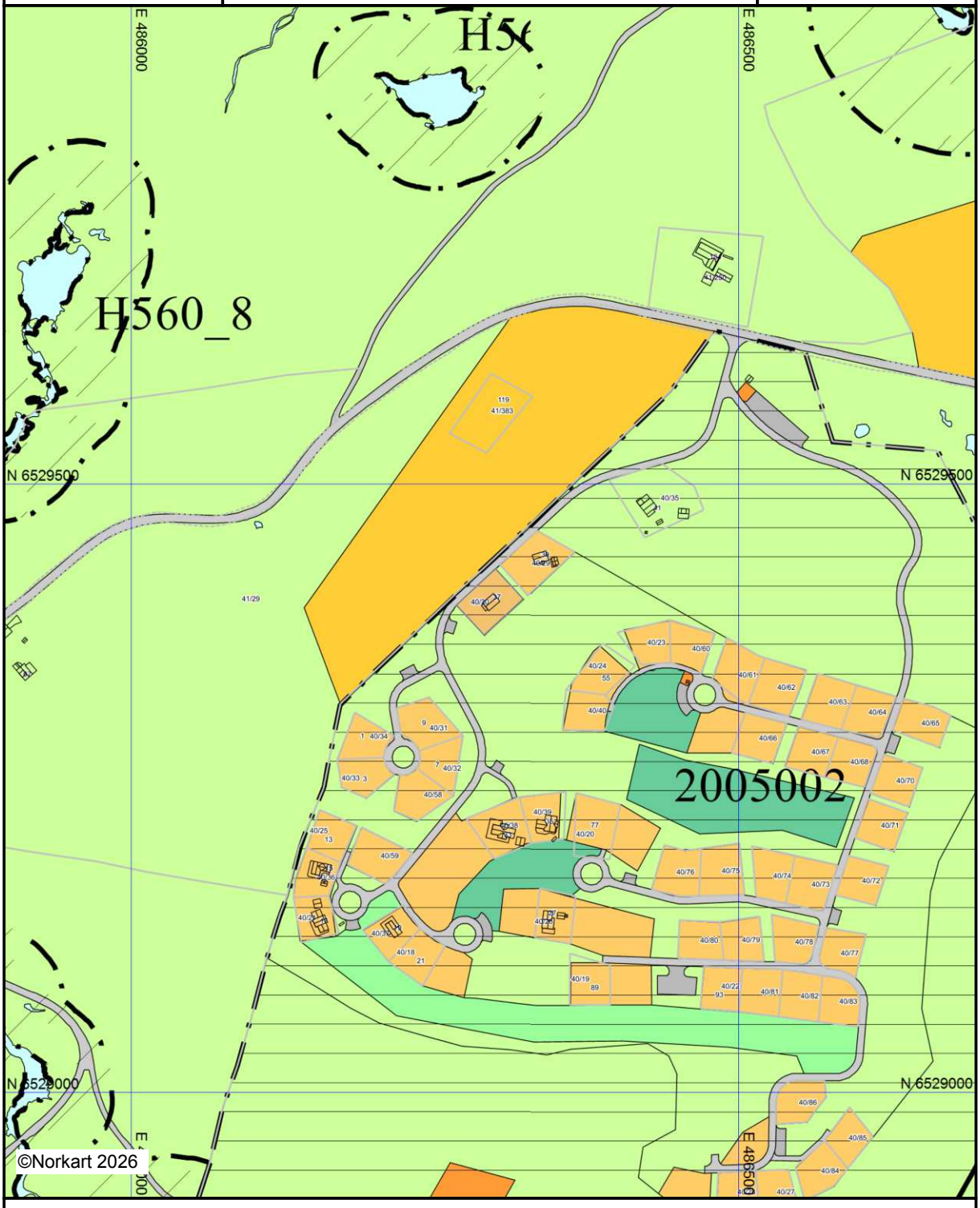
Nissedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/30
Adresse: Slokdalsfjellet 37
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:5000

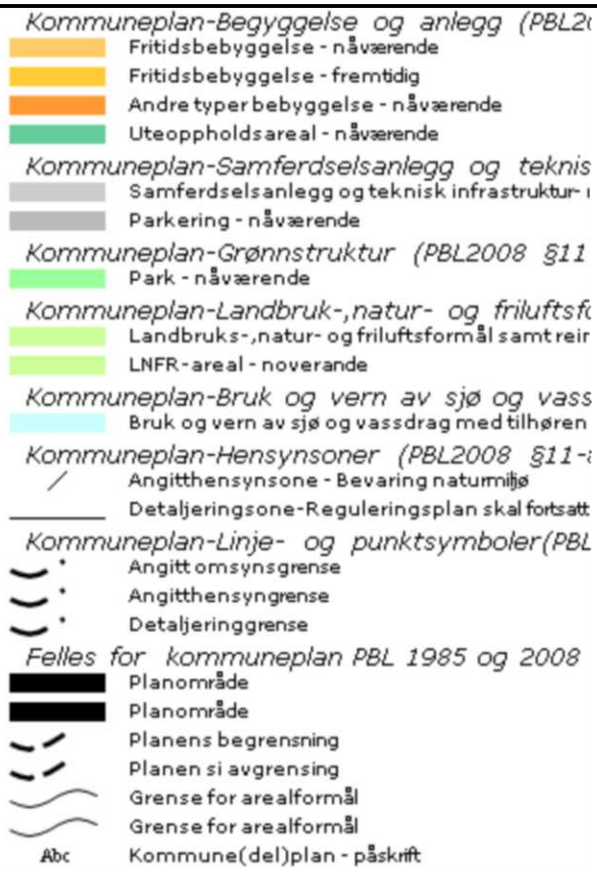
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slokdalsfjellet 37, 4865 Åmli
Gnr. 40, Bnr. 30, Nissedal kommune.

Oppdragsnummer:
322260040

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Håkon Haugland

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 979 58 996

E-post: hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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 forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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