



aktiv.

Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN

**Trivelig og romslig enebolig på
Akkerhaugen|Alt på ett
plan|Dobbelgarasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Selger: Wenche Skotner

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 128/171 kvm
Tomtstr.: 1126.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 42
Gnr. 160, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1308250039

Velkommen til Megardsmoen 4!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere
Megardsmoen 4!

Trivelig og velholdt enebolig på Akkerhaugen. Boligen ligger i et
etablert og barnevennlig område med gode solforhold, hage, plen og
beplantning som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Huset ble
oppført i 1985 og tilbygget i 1990.

Boligen inneholder: 1.etg: Vindfang, mellomgang, mellomgang 2,
arbeidsrom, kjølerom, vaskerom, kjøkken, todelt stue, 3 stk soverom,
garderobe, bad/WC. Eiendommen har en dobbelgarasje og asfaltert
gårdsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 m² Vindfang, mellomgang, mellomgang 2, arbeidsrom, kjølerom, vaskerom, kjøkken, todelt stue, 3soverom, garderobe, bad/WC

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra opprinnelig byggeår og det er fremlagt tegninger fra ombygging/tilbygging i 1990. Plantegninger fra 1990, viser to boder med tilgang fra vindfang som nå er ett rom tatt i bruk som arbeidsrom. Soverom nærmest stue har fått fjernet dør og laget åpning så rommet er del av stue. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1126.8 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende i Megardsmoen på Akkerhaugen i Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og svakt skrånende, opparbeidet med hage og plen. Trær, busker og hekk. Asfaltert oppstillingsplass foran garasje. Belagt med steinheller foran hoveddør og dør til garasje. En støttemur bak tilbygg for å ta opp nivåforskjell i terreng, som er beplantet med tett hekk mot vei.

Beliggenhet

Megardsmoen 4 ligger på Akkerhaugen i Midt-Telemark kommune. Et område kjent for sin naturskjønne beliggenhet og rolige atmosfære. Området er etablert med frittliggende eneboliger, noe som gir en følelse av privatliv og ro.

Det er god tilgang til offentlig transport, med nærhet til lokale bussholdeplasser som gjør det enkelt å pendle til nærliggende byer og tettsteder. Dette gir beboerne muligheten til å nyte både det landlige livet og samtidig ha enkel tilgang til urbane fasiliteter.

Servicemuligheter er lett tilgjengelige, med lokale butikker og dagligvareforretninger innen kort avstand. Dette gjør daglige innkjøp praktiske og bekvemme for beboerne.

For de som liker friluftsliv, tilbyr området flotte turområder og naturopplevelser. Det er mange stier og turveier som gir mulighet for rekreasjon og mosjon i vakre omgivelser, perfekt for både korte spaserturer og lengre turer i naturen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med ringmur av betongblokker på plasstøpt betongsåle. Ringmur har kryperom. Tilbygg er fundamentert på stedlig grunn med stripemur av lettklinker.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel, liggende trepanel i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue. Og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av tett trepanel på gavler og langsider med luftespalte og fuglenetting på langsider. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater og statikk fra byggeår mot kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn, med statikk fra byggeår på tilbygg. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue, og takkonstruksjonen er forlenget med samme takvinkel over tilbygg. Takkonstruksjonen er bygget sammen med garasje, og danner overbygget svalgang mellom bolig og garasje. Forlenget takkonstruksjon på tilbygg danner overbygget terrasse ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Noe røffe overflater på utvendig ringmur. Grunnmursplast uten topplist. Vann følger fjell i grunn, fuktig i kryperom. Stående vann i kryperom på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Støttemurer

- Noe ujvenheter og riss på støttemur. Avskallinger av overflatebehandling. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Noe værbitte liggende kledningsbord i gavler, ingen overgangsbeslag eller vannbrett i overgang vegg/tak på overbygg fra garasje på gavl. Normale tørkesprekker ellers. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Vinduer og ytterdører

- Eldre vinduer og dører. Normalt vedlikeholdt. Noe overmalte tørkesprekker utvendig. Værbitte terrassedører og værbitt heve/skyvedør, særlig i bunn. Panel i dørblad går i oppløsning på terrassedør ved garderobe. Hoveddør er å anse som en eldre terrassedør, har bruksmerker subber og bør justeres. Utforingene innvendig på takvindu er ikke montert korrekt, slik at kondens kan oppstå. Kondens på takvinduer innvendig på befaringsdagen. Eldre kondens og fuktskjolder på foringer innvendig på takvindu. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Yttertaket har vinkel med to kilrenner som er vedlikeholdspunkt, fuktskjolder under kilrenner synlig på loft. Noe svanker på takflater på siden ved tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Takteking fra byggeår som er vedlikeholdt, vasket og malt av takfornyere i 2022. Noe knuste takstein i kilrenner, og blant annet en mønepanne som er sprukket. To kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Mye fuktskjolder, konsentrert rundt pipe og i topp av kilrenne, synlig fra loft. Blybeslag som samler vann bak luftehatt og i overgang tak ved kilrenne. Fuktutsatt overgang ved vindskibord der taket er forlenget ved tilbygg. Yttertaket er koblet sammen med garasje i 1990 der mønepanner ikke er festet, og det ikke er overgangsbeslag eller vannbrett i gavlvegg mot bolig. Værbitt/råte på enden av vindski som ikke er byttet. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over møne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag

- Heldekkende pipeledning gis TG 1. Takrenner og nedløp har sin funksjon, men falmet og værbitt. Takrenner bør renskes. Stillestående vann i renner blant annet ved stue. Ingen overgangsbeslag ved tilbygget garasjevegg mot gavl på bolig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Innvendig loft

- Uisolert avtrekksvifte er kondensutsatt. Muselort. Montert musejagere på loft. Lufteør fra antatt avløp som ikke er ført over tak. Røret har en dimensjon på 40 mm, og det er fuktig innvendig i røret, og fukt mot sutaksplate der røret står under. Det er noe begrenset lufttilgang ved raft, raftepapp er klemt mot sutak. Isolasjon ligger noe nedtråkket. Det mangler isolasjon rundt pipe. Eldre fuktskjolder rundt pipe og ned på takess rundt pipe, samt i overgang på topp av kilrenne. Mye muselort rundt pipe og mye muselort rundt mekanisk vifte. Fuktskjolder og muselort i ventilasjonsrør og avtrekk som er ført over yttertak, og fuktskjolder rundt gjennomføringer i tak rundt luftehatt. Det bør fjernes muselort, og isoleres det som mangler rundt pipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- 1. Værbitt overflater med noe etterslep på vedlikehold. Noe lav takhøyde på overbygget skråtak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2. Værbitt overflater med noe etterslep på vedlikehold. Skjevheter på gulv og i understøttelse. Lavt rekkverk. Etterslep på vedlikehold og løse rekkverk. Ingen rekkverk på utvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3. Værbitt overflater med noe etterslep på vedlikehold. Råte på rekkverksstolper. Løst rekkverk og noe løse rekkverksbord. Værbitt og sprukket terrassebord. Vedlikehold og

påkostninger må generelt påberegnes.

Etasjeskillere

- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk på trebjelkelag på tilbygg. Noe knirk. Kun registrert små planavvik på +/- 0-8 mm. Trebjelkelag mot kryperom er fuktutsatt og stubbeloftsplater er mettet med fukt og buler i kryperom. Det er noe soppdannelser på stubbeloftsplater i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 1985. Eldre våtrom med normale bruksmerker og flekker. Våtrommet har fin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Veggplater med eldre våtromstapet som har noen skjolder blant annet bak dusjkabinett. Vindu i våtsone er fuktutsatt. Mekanisk avtrekk som bør være konstant påslått. Ingen andre ventiler i rommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate gulv

- Våtrom fra 1985. Ingen skader på gulvbelegg fra byggeår, men flekker og misfarging. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskelen til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, med antydning til noe motfall, men oppkant ved dørterskel på 40 mm slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Dørterskel har ingen luftespalte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate vegger og himling

- Vaskerom fra 1985 med normale bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Noe skrukker i tapet på vegg. Riss i vegg over dør til mellomgang. Rommet har fin funksjon som vaskerom og er ikke benyttet som annet våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate gulv

- Vaskerom fra 1985. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men oppbrett ved begge dørterskler på 50 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Normale bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Noe usikre tettelsninger på gjennomføringer av vannrør og avløp i gulv. 4 stk gjennomføringer i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Eldre vanninstallasjoner på våtrom fra byggeår. Umerket hovedstoppekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ventilasjon

- Mekanisk avtrekk må være påslått konstant for ikke å kondensere. Avtrekk montert på loft er ikke tilfredsstillende isolert og det er kondensmerker og muselort i

kanalføring på loft. Ventilering av kryperom må utføres, se pkt 1.2. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Garasje - uthus

- Noe etterslep på vedlikehold. Ringmur av lettklinker er ikke pusset. Noe sprekkdannelse på ytterkledning. Riss i betonggulv, blant annet ute i hjørnet ved port. Eldre fuktskjolder på sutakplater. Fuktskjolder og kondens på takvinduer. Foringer i takvinduer er ikke korrekt montert og kan kondensere. Ingen overgangsbeslag i overgang tak/vegg på gavlvegg mot bolig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Krypekjeller

- Fuktig miljø i kryperom, på befaringsdagen var det en relativ fuktighet på 74% ved 12,4 °C. Fuktmåling i treverk på opp til 26% på befaringsdagen. Fuktig på ringmur. Vanndråper på isolerte vannrør. Fuktig i grunn. Vann følger fjellgrunn og det var stående vann i grunn på befaringsdagen. Det lukter kjeller. Mye edderkoppreir der det er fuktig i stubbeloft. Ingen fuktsperre mot grunn. Ventiler er delvis tettet. Det er fuktskjolder og flekker/soppdannelse på stubbeloft av asfaltplater. Asfaltplater buler grunnet fuktig klima. Tiltak må iverksettes, det er fuktbelastning på bjelkelag, stubbeloft og bunnsvill som reduserer konstruksjonens levetid. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 1985. Ingen tilfredsstillende membran på vegg som har våtromstapet fra byggeår. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Gjennomføringer i vegg fra baderomsinnredning uten mansjetter eller annen tetting. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Vaskerom og membranløsning fra 1985. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegger. Usikre gjennomføringer i gulv. Rommet er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Rommet har fin funksjon som vaskerom men bør renoveres. Underliggende konstruksjon er i fuktig kryperom. Ingen tegn til lekkasjer i stubbeloft, men det er målt fukt i treverk opp til 26% på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Verditakst

Kr 2 290 000

Lånetakst

Kr 1 833 200

Innhold

BRA-i 128 kvm: Vindfang, arbeidsrom, kjølerom, vaskerom, kjøkken, todelt stue, 3 soverom, garderobe, bad/wc og 2 mellomganger.

TBA 57 kvm: Terasse og balkongareal.

Kjeller: krypkjeller

Garasje: Dobbel garasje.

Standard

Velkommen til Megardsmoen 4, en trivelig og innholdsrik enebolig med romslig planløsning, dobbelgarasje og flotte utearealer. Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Akkerhaugen i Midt- Telemark kommune, med kort vei til skole, barnehage, flotte turmuligheter og gangavstand til Norsjø.

Boligen ble oppført i 1985 og tilbygget i 1990 og vært godt vedlikeholdt gjennom årene. Her får du alt på ett plan, med blant annet tre soverom, romslig stue med peis og varmepumpe, lyst kjøkken med spiseplass, samt bad og separert vaskerom. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse, perfekt for sene sommerkvelder.

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, trær og asfaltert gårdsplass foran garasjen. Den store dobbelgarasjen gir god plass til både bil og oppbevaring.

Boligen er av eldre standar og har behov for oppgraderinger på blandt annet vinduer, våtrom, kryprom, kilrenner og terrasse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 15 294

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 742

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6742,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 602 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 408 061

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 42 i Midt-Telemark kommune. Gårdsnummer 160, bruksnummer 63 i Midt-Telemark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4020/160/42:

02.10.1984 - Dokumentnr: 3174 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4020 Gnr:160 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742320 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0822 Gnr:60 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 604382 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3817 Gnr:160 Bnr:42

02.10.1984 - Dokumentnr: 3175 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:160 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:160 Bnr:69

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:160 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Megardsmoen 4, bolig datert 02.07.1985. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Puss av pipe over

tak, Terasse/terassetrapp, trapp ved bi inngang, utvendig grunnmurpuss, hovedinngangstrapp, puss av pipe innvendig og rørgjennomføringer i gulv i vaskerom må sikres .

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig til privat vei,

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202001

Navn: Kommuneplanens arealdel for Midt- Telemark kommune 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.06.2021

Delareal: 1127 m2

BestemmelseOmrådenavn: #3

KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 1127 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 258 m2

KPHensysonenavn: H190

KPSikring: Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Id: 08112010

Navn: Idungsås/Megardsmoen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 29.04.2010

Delareal: 2 m2

Formål: Kjørevei

Feltnavn: VEG-1

Delareal: 12 m2

Formål: Kjørevei

Feltnavn: VEG 3

Delareal 1112 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: B-3

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,- Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer 987548177

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

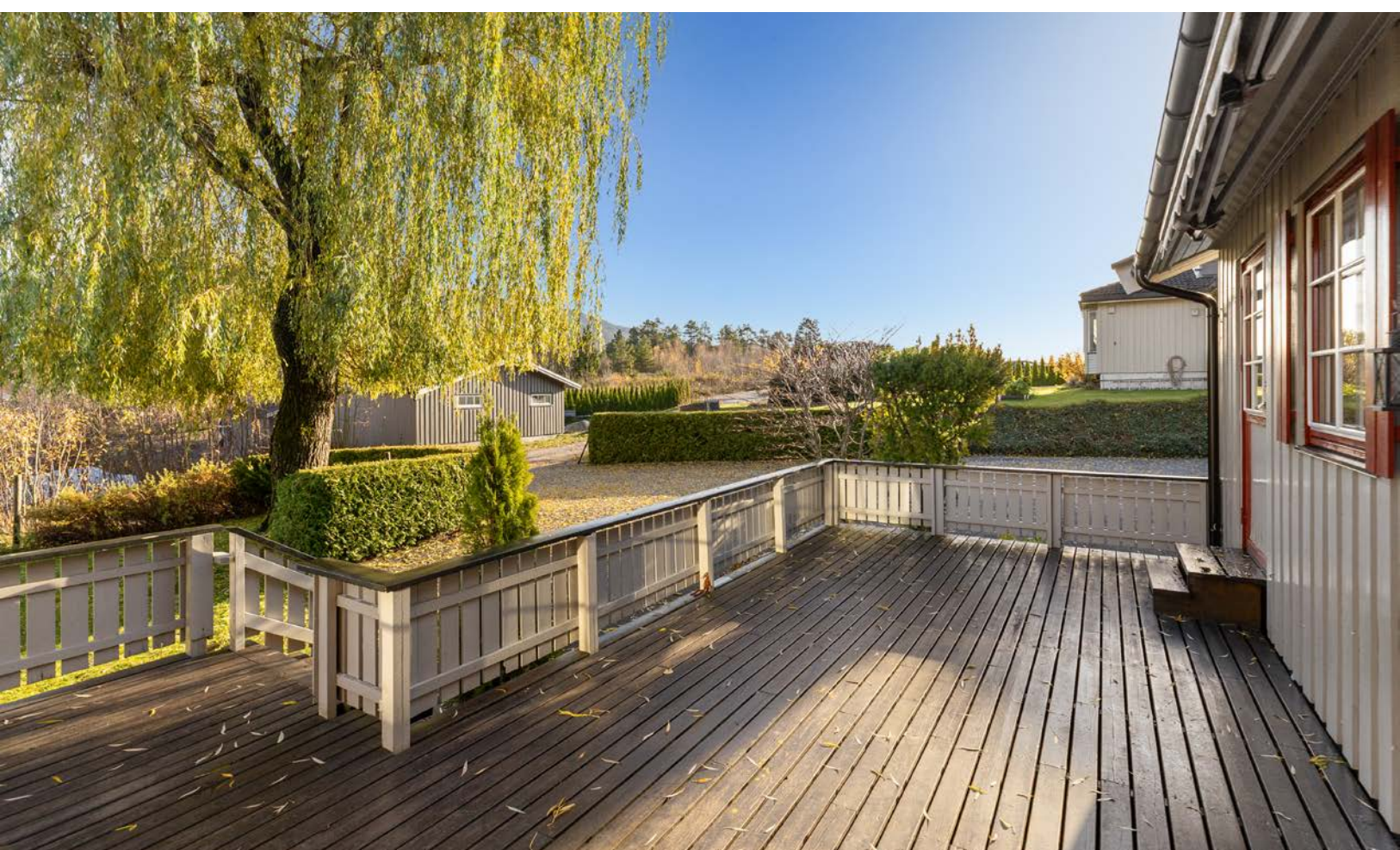
11.11.2025

Bilder



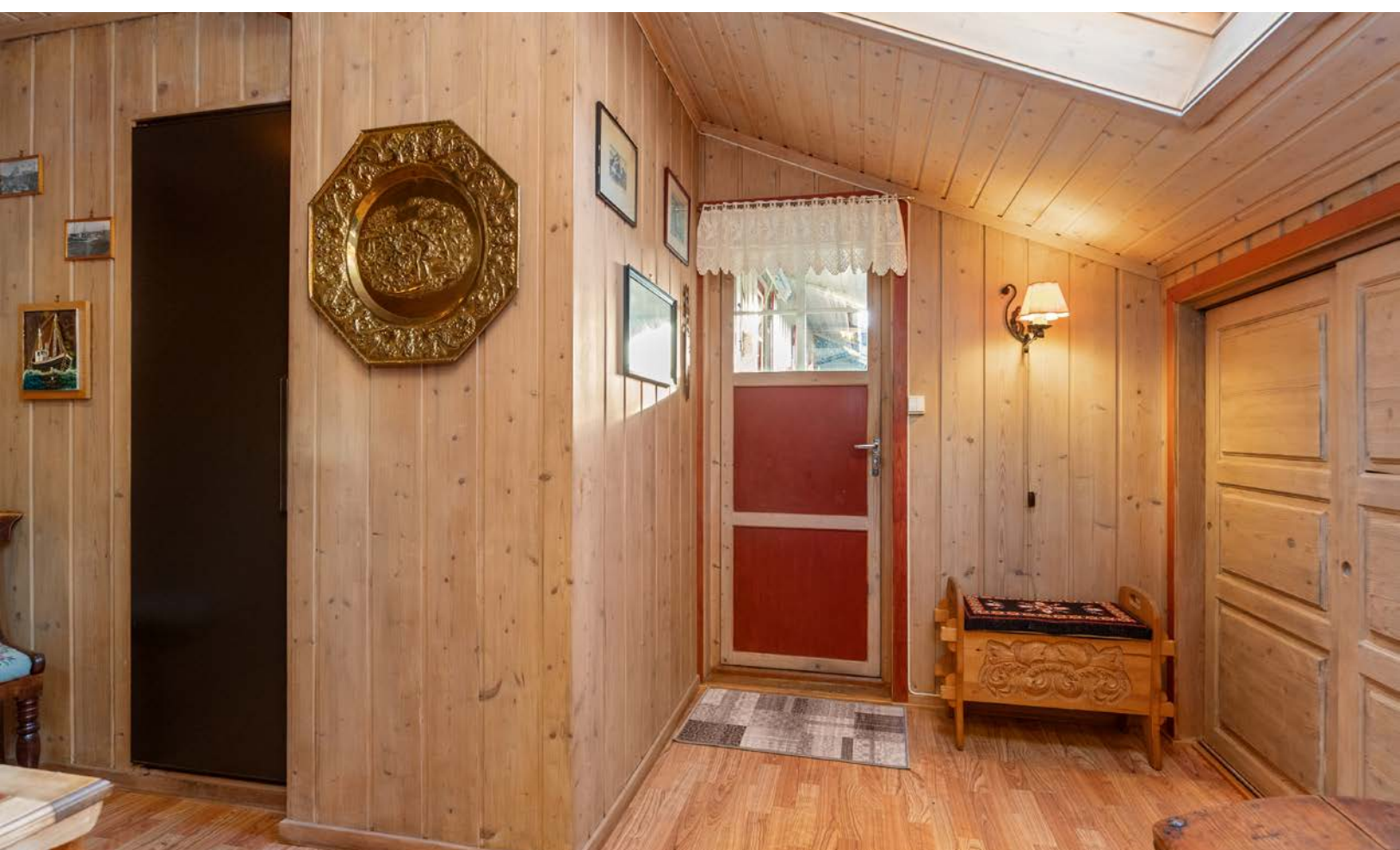






























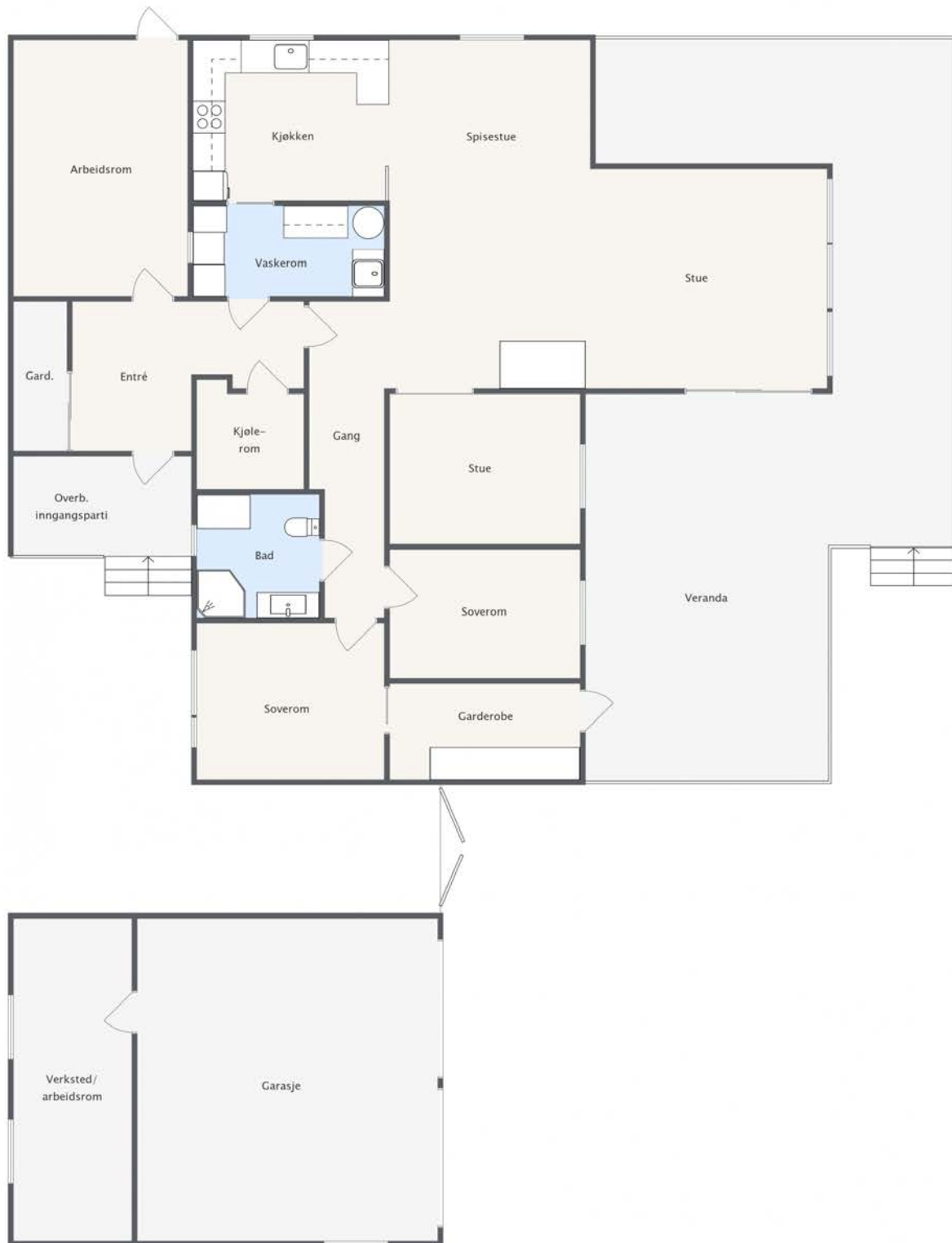








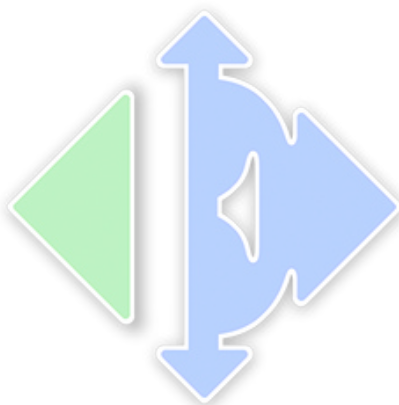
Megardsmoen 4



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

Vedlegg

Enebolig 1 etasje. Garasje
Megardsmoen 4
3812 Akkerhaugen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 05/11/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Wenche Skotner
Tomt:	1126,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Frittliggende småhusbebyggelse.Idungsås/Megardsmoen og boligbebyggelse nåværende kommuneplanens arealdel 2021-2033
Offentl. avg. pr. år:	Kr 20 458,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1985
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Wenche Skotner
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Megardsmoen på Akkerhaugen i Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og svakt skrånende, opparbeidet med hage og plen. Trær, busker og hekk. Asfaltert oppstillingsplass foran garasje. Belagt med steinheller foran hoveddør og dør til garasje. En støttemur bak tilbygg for å ta opp nivåforskjell i terreng, som er beplantet med tett hekk mot vei.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med ringmur av betongblokker på plasstøpt betongsåle. Ringmur har kryperom. Tilbygg er fundamentert på stedlig grunn med stripemur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av tømmermannspanel, liggende trepanel i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue. Og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av tett trepanel på gavler og langsider med luftespalte og fuglenetting på langsider. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater og statikk fra byggeår mot kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn, med statikk fra byggeår på tilbygg. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue, og takkonstruksjonen er forlenget med samme takvinkel over tilbygg. Takkonstruksjonen er bygget sammen med garasje, og danner overbygget svalgang mellom bolig og garasje. Forlenget takkonstruksjon på tilbygg danner overbygget terrasse ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etg opprinnelig bygget i 1985. Tilbygget i 1990. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1985/1990, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt utvendig og innvendig, men videre vedlikehold må påberegnes slik som blant annet, vinduer, våtrom, kryperom, kilrenner og terrasse. Boligen har kryperom med fuktig miljø som det bør settes inn tiltak på og yttertaket må sjekkes grundig av fagmann ved kilrenner som har større fuktflekker på undertak, synlig på loft. Boligen bærer ellers preg av forsiktig bruk. Boligen kan flyttes rett inn i uten umiddelbare og nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Boligen har vært i selger sitt eie siden byggeår 1985. Hjemmel alene siden 02.12.2020 ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er ca 2,38 m i flat himling, ca 2,77 m i mønet på røstet himling.

- Vindfang har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, laminatgulv med varmekabel på trebjelkelag mot grunn. Åpent til mellomgang.
- Takvindu. Plassbygget garderobe i knevegg.
- Mellomgang 1 har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv på trebjelkelag mot kryperom. 230 V sikringsskap med automatsikringer og porselenssikringer. Røykvarsler i tak.
- Arbeidsrom har panel i tak, skråtak. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn. Terrassedør. 2 stk takvinduer.
- Kjølerom har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Kjøleaggregat fra 2015.
- Vaskerom har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom med oppbrett. Tapet limt på gulvbelegg. Sluk i gulv under utslagsvask. Oppkant ved dørterskler på 50 mm. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Åpen vannrørføring av kobber. 200 L varmtvannsbereder fra 2018 med stive rør og fast el-tilkobling. Innredning med hvite, fabrikkmalte overflater. Overskap og underskap. Hvite, laminerte benkeplater. Ett høyskap. Ventil for mekanisk avtrekk i tak.
- Kjøkken har takess, plater med tapet på vegger, parkettgulv på trebjelkelag mot kryperom. Åpning til stue.
- Stuedel 1 har takess, plater med tapet på vegger og panel på vegger, parkettgulv på trebjelkelag mot kryperom. Ventil i vindu. Varmepumpe fra 2012. Åpning til kjøkken, åpent til stuedel 2, åpent til mellomgang 2, åpent til soverom 1. Røykvarsler (seriekoblet). Plassbygget teglpeis med peisinnsett og vednisje med skiferplater. Stuedel 2 har panel i tak, røstet himling. Panel på vegger, parkett på trebjelkelag mot kryperom. Åpent til stuedel 1. Synlig limtreddrager med søyle i tak. Heve/skyvedør. Ventiler i vindu.
- Mellomgang 2 har takess, plate med tapet på vegger, parkett på trebjelkelag mot kryperom. Åpent til stuedel 1. aggregat for kjølerom er synlig i gang. Røykvarsler. Brannslukningsapparat.
- Soverom 1 har takess, plater med tapet på vegger, og plater med malt tapet på vegger, parkett på trebjelkelag mot grunn. Ventil i vindu. Panelovn. Åpning til stuedel 1.
- Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, parkett på trebjelkelag mot grunn. Ventil i vindu.
- Soverom 3 har takess, plater med tapet på vegger, parkett på trebjelkelag mot grunn. Panelovn. Skyvedør til garderobe.
- Garderobe har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom. Loftsluke. Lem i gulv til kryperom.
- Terrassedør. Skyvedør med gjennomgang til soverom 3. Stråleovn over terrassedør. 3 stk doble garderobeskap.
- Bad/WC har takess, plater med våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 40 mm. Varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Ventil til mekanisk avtrekk i tak. Dusjkabinett. Vindu i våtsone. Dobbelt garderobeskap. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med over og underskap. Fronter på overskap, underskap og skuffer av lakkert furu. Profilerte speil på dører. Hvit, laminert benkeplate med nedfelt porselenkum. Speil og lys med kontakt.
- Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i eldre listverk. Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Høy terskel med luftespalte på dører til vaskerom. Ingen luftet terskel på dør til bad. Slette finerdører fra byggeår. Innerdører: Innerdører med bruksmerker og riper. Innerdører må påberegnes noe justering, subber på dørterskler. Skyvedør mellom soverom 3 og garderobe, skyvedør mellom vaskerom og kjøkken. Generelt: Normalt vedlikeholdte overflater fra byggeår, og fra tilbygg i 1990. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Noe kondensmerker på utføringer til takvinduer. Utføringer til takvinduer er ikke korrekt montert og kan danne kondens. Fuktskjolder på takess i stuedel 1 ved pipe og peis etter at pipe har trukket vann (pipekleddning montert i 2024). Noe forskjellige typer gulv med forskjellige typer gulvoverflater. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik. Små planavvik ca +/- 0 til 8 mm. Antydning til noe småknirk på gulv i stue og i tilbygg. Noe svak statikk på trebjelkelag i tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etg opprinnelig bygget i 1985. Tilbygget i 1990. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom, 2007 (Villavent).
- Varmepumpe, 2012.
- Aggregat til kjølerom, 2015.
- Kjøkkenfornyning av fronter og benkeplate, 2016.
- Varmtvannsbereider, 2018.
- Asfaltert uteområde, 2019.
- Vannmåler og reduksjonsventil, 2022.
- Takfornyning, impregnering av takstein, 2022.
- Heldekkende pipeledning, 2024.
- Wc, 2025.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	4 551 000,-	
- Fradrag:	1 830 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 721 000,-	2 721 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	493 000,-	
- Fradrag:	240 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	253 000,-	253 000,-

Tomteverdi:		450 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 290 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 832 000,- (80%)
------------	--	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 17 891,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	128	0	0	57	128	0
SUM BYGNING	128	0	0	57	128	0
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1995	0	43	0	0	0	43
SUM BYGNING	0	43	0	0	0	43
SUM BRA	43					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Vindfang, mellomgang, mellomgang 2, arbeidsrom, kjølerom, vaskerom, kjøkken, todelt stue, 3 soverom, garderobe, bad/WC.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra opprinnelig byggeår og det er fremlagt tegninger fra ombygging/tilbygging i 1990. Plantegninger fra 1990, viser to boder med tilgang fra vindfang som nå er ett rom tatt i bruk som arbeidsrom. Soverom nærmest stue har fått fjernet dør og laget åpning så rommet er del av stue. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Det er fuktig miljø i krypekjeller som det bør settes inn tiltak på, fuktbelastning på bjelkelag, stubbeloft og bunnsvill som reduserer levetid. Det har vært lekkasje ved pipe som er synlig på loft og inne i stue, det er tildels store fuktskjolder på undertak i overgang på toppen av kilrenner, synlig fra loft, yttertak og kilrenner må sjekkes grundig av fagmann.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

05/11/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med ringmur av betongblokker på plasstøpt betongsåle. Ringmur har kryperom. Tilbygg er fundamentert på stedlig grunn med stripemur av lettklinker. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av betongpilar.

Merknader: Noe røffe overflater på utvendig ringmur. Grunnmursplast uten topplist. Vann følger fjell i grunn, fuktig i kryperom. Stående vann i kryperom på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kryperom med tilgang fra gulvlem i garderobe. Kryperom har en høyde på ca 1,60 m. Synlig stubbeloft av asfaltplater klemte med impregnerte trebord. Ringmur av systemblokk med betongsåle. Grus mot grunn og noe synlig fjell. Høyde ved fjell er ca 1 m. Synlig avløpsrør av PVC med stakeluke. Isolerte vannrør av kobber. Ventiler i ringmur. Vannmåler. Umerket hovedstoppekran. Koblingsboks for inntakskabel for strøm. Kryperom under opprinnelig bolig, men ikke under tilbygg. Det er fundamentert pipe av lettklinker med sotluke mot grunn i kryperom.

Merknader: Fuktig miljø i kryperom, på befaringsdagen var det en relativ fuktighet på 74% ved 12,4 °C. Fuktmåling i treverk på opp til 26% på befaringsdagen. Fuktig på ringmur. Vannråper på isolerte vannrør. Fuktig i grunn. Vann følger fjellgrunn og det var stående vann i grunn på befaringsdagen. Det lukter kjeller. Mye edderkoppveir der det er fuktig i stubbeloft. Ingen fuktsperre mot grunn. Ventiler er delvis tettet. Det er fuktskjolder og flekker/soppdannelser på stubbeloft av asfaltplater. Asfaltplater buler grunnet fuktig klima. Tiltak må iverksettes, det er fuktbelastning på bjelkelag, stubbeloft og bunnsvill som reduserer konstruksjonens levetid. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering. Ringmur med kryperom. Nor grunnmursplast uten topplist. Taknedløp er ført vekk i egne rør.

Merknader: Boligen har ingen drenering. Ringmur med kryperom. Kryperom er fuktig, vann følger fjellgrunn.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur for å ta opp terrengnivå bak tilbygg og garasje med lengde på 23 m. Støttemur av pusset betongblokker, fundamentert på stedlig grunn av plasstøpt betongsåle. Høyde på ca 1,20 m.

Merknader: Noe ujenheter og riss på støttemur. Avskallinger av overflatebehandling. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel, liggende trepanel i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue. Og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av tett trepanel på gavler og langsider med luftespalte og fuglenetting på langsider.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Noe værbitte liggende kledningsbord i gavler, ingen overgangsbeslag eller vannbrett i overgang vegg/tak på overbygg fra garasje på gavl. Normale tørkesprekker ellers. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra byggeår 1985/1990. Røde kostmalte husmorvinduer med 3-lags glass og utenpåliggende seksdelt sprosser. Ventil i husmorvinduer. Røde kostmalte fastkarmvinduer med utenpåliggende smårutet sprosser. 3-lags glass. Rødt kostmalt, sidehengslet vindu på bad med utenpåliggende todelt sprosse. 3-lags glass. Rød og grå kostmalt hoveddør med dørblad av panel, glass i dørblad med utenpåliggende sprosse. Rød og grå kostmalt terrassedør med glass i garderobe. Rød og grå terrassedør med glass fra arbeidsrom. Rød kostmalt heve/skyvedør med utenpåliggende smårutet sprosse fra stue. 3 stk takvinduer på boligen på siden med tilbygg.

Merknader: Eldre vinduer og dører. Normalt vedlikeholdt. Noe overmalte tørkesprekker utvendig. Værbitte terrassedører og værbitte heve/skyvedør, særlig i bunn. Panel i dørblad går i oppløsning på terrassedør ved garderobe. Hoveddør er å anse som en eldre terrassedør, har bruksmerker subber og bør justeres. Utføringene innvendig på takvindu er ikke montert korrekt, slik at kondens kan oppstå. Kondens på takvinduer innvendig på befaringsdagen. Eldre kondens og fuktskjolder på foringer innvendig på takvindu. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av sutak, tekking med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue, og takkonstruksjonen er forlenget med samme takvinkel over tilbygg. Takkonstruksjonen er bygget sammen med garasje, og danner overbygget svalgang mellom bolig og garasje. Forlenget takkonstruksjon på tilbygg danner overbygget terrasse ved hoveddør. Gesimskasser av tett trepanel på gavler og langsider med luftespalte og fuglenetting på langsider. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lettklinkerpipe med heldekkende pipekledning og bøyler på topp. Plassert ca 1,80 m fra mønet.

Merknader: Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Yttertaket har vinkel med to kilrenner som er vedlikeholdspunkt, fuktskjolder under kilrenner synlig på loft. Noe svanker på takflater på siden ved tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1985/1990

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av sutak fra byggeår 1985/1990, teknet med dobbeltkrummet ru betongstein fra byggeår 1985/1990. Taksteinen er vasket og impregnert i 2022. Vindskibord og israft fra 2024, med unntak av vindski i gavl ved arbeidsrom.

Merknader: Takteking fra byggeår som er vedlikeholdt, vasket og malt av takfornyere i 2022. Noe knuste takstein i kilrenner, og blant annet en mønepanne som er sprukket. To kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Mye fuktskjolder, konsentrert rundt pipe og i topp av kilrenne, synlig fra loft. Blybeslag som samler vann bak luftehatt og i overgang tak ved kilrenne. Fuktutsatt overgang ved vindskibord der taket er forlenget ved tilbygg. Yttertak er koblet sammen med garasje i 1990 der mønepanner ikke er festet, og det ikke er overgangsbeslag eller vannbrett i gavlvegg mot bolig. Værbitt/råte på enden av vindski som ikke er byttet. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over møne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort aluminium fra byggeår. Ett nyere nedløp av sort stål fra 2024. Takrenner og nedløp av sort stål på tilbygget garasjetak. Takfotbeslag. Israftbeslag. Blybeslag, luftehatt. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp fra 2024. Taknedløp er ført vekk fra ringmur i egne rør.

Merknader: Heldekkende pipekledning gis TG 1. Takrenner og nedløp har sin funksjon, men falmet og værbitt. Takrenner bør renskes. Stillestående vann i renner blant annet ved stue. Ingen overgangsbeslag ved tilbygget garasjevegg mot gavl på bolig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventiler av yttertak.

Kaldt krypeloft med tilgang fra uisolert takluke i garderobe. Loftet er delvis gulvet for lagring. Det er synlig taktro av sutak og fabrikkfremstilte W-takstoler. Lufttilgang ved raft. Lufteventiler i gavler. Upusset lettklinkerpipe. Isolerte rør. Uisolert mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Uisolert avtrekksvifte er kondensutsatt. Muselort. Montert musejagere på loft. Lufteør fra antatt avløp som ikke er ført over tak. Røret har en dimensjon på 40 mm, og det er fuktig innvendig i røret, og fukt mot sutaksplate der røret står under. Det er noe begrenset lufttilgang ved raft, raftepapp er klemt mot sutak. Isolasjon ligger noe nedtråkket. Det mangler isolasjon rundt pipe. Eldre fuktskjolder rundt pipe og ned på takess rundt pipe, samt i overgang på topp av kilrenne. Mye muselort rundt pipe og mye muselort rundt mekanisk vifte. Fuktskjolder og muselort i ventilasjonsrør og avtrekk som er ført over yttertak, og fuktskjolder rundt gjennomføringer i tak rundt luftehatt. Det bør fjernes muselort, og isoleres det som mangler rundt pipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Terrasse ved hoveddør har et gulvareal på 5 m². Overbygget areal med skråtak fra forlenget takkonstruksjon på tilbygg. Fundamentert på stedlig grunn. Impregnerte trebjelker med impregnerte terrassebord. Ligger an på stripemur. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord og rekkverkshøyde 72 cm. Ca 44 cm til bakkenivå. To-trinns utvendig trapp. Strålelampe på vegg.

2. Terrasse med tilgang fra arbeidsrom og utvendig tretrapp. Terrasseareal på 4 m², fundamentert på stedlig grunn med støpte pilarer. Impregnerte trebjelkelag og impregnerte, beiset terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord og rekkverkshøyde 72 cm. Ca 70 cm til bakkenivå.

3. Terrasse med tilgang fra utvendig tretrapp og heve/skyvedør i stue, og terrassedør i garderobe. Terrasseareal på 48 m² som går på langvegg og rundt vinkel ved stue. Fundamentert med støpte betongpilarer på stedlig grunn. Bjelkelag og terrassebord av impregnert trematerial. Beiset terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord og rekkverkshøyde 72 cm. Ca 80 cm til bakkenivå. 2-trinns trapp fra terrassegulv og opp til heve/skyvedør, og opp til terrassedør i garderobe. Manuell markise over fastkarmvinduer og manuell markise under gesimskasse på langvegg ved soverom 1 og 2.

Merknader: 1. Værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Noe lav takhøyde på overbygget skråtak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Skjevheter på gulv og i understøttelse. Lavt rekkverk. Etterslep på vedlikehold og løse rekkverk. Ingen rekkverk på utvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Råte på rekkverksstolper. Løst rekkverk og noe løse rekkverksbord. Værbitte og sprukket terrassebord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår. Fundamentert mot grunn i kryperom. Sotluke i kryperom. Plassbygget teglpeis med peisinnsetts og vednisje med skiferplater i stue. Upusset lettklinkerpipe på loft. Lettklinkerpipe over yttertak med heldekkende pipeledning fra 2024. Pipe er plassert nede på takflate ca 1,80 m fra møne. Feietrinn til pipe på yttertak.

Merknader: Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over møne. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater og statikk fra byggeår mot kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn, med statikk fra byggeår på tilbygg. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk på trebjelkelag på tilbygg. Noe knirk. Kun registrert små planavvik på +/- 0-8 mm. Trebjelkelag mot kryperom er fuktutsatt og stubbeloftsplater er mettet med fukt og buler i kryperom. Det er noe soppdannelser på stubbeloftsplater i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Takess, plater med våtromstapet på vegger. Ventil til mekanisk avtrekk i tak. Dusjkabinett. Vindu i våtsone. Dobbel garderoberesk. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med over og underskap. Fronter på overskap, underskap og skuffer av lakkert furu. Profilerte speil på dører. Hvit, laminert benkeplate med nedfelt porselensskum. Speil og lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 1985. Eldre våtrom med normale bruksmerker og flekker. Våtrommet har fin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Veggplater med eldre våtromstapet som har noen skjolder blant annet bak dusjkabinett. Vindu i våtsone er fuktutsatt. Mekanisk avtrekk som bør være konstant påslått. Ingen andre ventiler i rommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 40 mm. Varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1985. Ingen skader på gulvbelegg fra byggeår, men flekker og misfarging. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskelen til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, med antydning til noe motfall, men oppkant ved dørterskel på 40 mm slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Dørterskel har ingen luftespalte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 1985

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Plater med våtstapet på vegger, gulvbelegg med oppkant. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1985. Ingen tilfredsstillende membran på vegg som har våtromstapet fra byggeår. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Gjennomføringer i vegg fra baderomsinnredning uten mansjetter eller annen tetting. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom - Overflate vegger og himling. Takess, plater med tapet på vegger. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Åpen vannrørføring av kobber. 200 L varmtvannsbereder fra 2018 med stive rør og fast el-tilkobling. Innredning med hvite, fabrikkmalte overflater. Overskap og underskap. Hvite, laminerte benkeplater. Ett høyskap. Ventil for mekanisk avtrekk i tak.

Merknader: Vaskerom fra 1985 med normale bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Noe skrukker i tapet på vegg. Riss i vegg over dør til mellomgang. Rommet har fin funksjon som vaskerom og er ikke benyttet som annet våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg på trebjelkelag mot kryperom med oppbrett. Tapet limt på gulvbelegg. Sluk i gulv under utslagsvask. Oppkant ved dørterskler på 50 mm.

Merknader: Vaskerom fra 1985. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men oppbrett ved begge dørterskler på 50 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Normale bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Noe usikre tetteløsninger på gjennomføringer av vannrør og avløp i gulv. 4 stk gjennomføringer i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1985

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Kun åpen vannrørføring på innsiden av vaskerommet som ikke er benyttet som annet våtrom.

Merknader: Vaskerom og membranløsning fra 1985. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegger. Usikre gjennomføringer i gulv. Rommet er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Rommet har fin funksjon som vaskerom men bør renoveres. Underliggende konstruksjon er i fuktig kryperom. Ingen tegn til lekkasjer i stubbeloft, men det er målt fukt i treverk opp til 26% på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2016

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel med skrog fra byggeår 1985. Fornyet fronter på overskap, underskap og benkeplate i 2016. Overskap og underskap av bjørk med profilerte fronter. Benkeplate av lakkert bjørk med nedfelt dobbel stålkum. Flis mellom overskap og benkeplate. Avtrekksvifte over yttertak fra mekanisk avtrekk på loft som er tilkoblet bad og vaskerom. Ventil i vindu. Vanlige hvitevarer. Oppvaskmaskin fra 2025.

Merknader: Kjøkkeninnredning med eldre skrog. Normale små bruksmerker. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1985/2016

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Saniter og vanninstallasjoner på bad/wc og vaskerom i 1. etg fra byggeår 1985. Vanninstallasjoner på kjøkken fra 2016. Vaskerom mellom gang og kjøkken med opplegg for vaskemaskin som også har 200 L varmtvannsbereder fra 2018. Gulvmontert wc på bad. Synlig avløpsrør av PVC med stakeluke, isolerte vannrør av kobber, vannmåler og umerket hovedstoppekran i kryperom. Utekran. Offentlig VA.

Merknader: Eldre vanninstallasjoner på våtrom fra byggeår. Umerket hovedstoppekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2018 med stiverør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står plassert på vaskerom med sluk i gulv.

Merknader: Nyere varmtvannsbereder i ok stand.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2012

Varmepumpe fra 2012 plassert i stuedel 1.

Merknader: Eldre varmpumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekksvifte ført over yttertak fra mekanisk avtrekk montert på loft som er tilkoblet bad og vaskerom.

Merknader: Mekanisk avtrekk må være påslått konstant for ikke å kondensere. Avtrekk montert på loft er ikke tilfredsstillende isolert og det er kondensmerker og muselort i kanalføring på loft. Ventilering av kryperom må utføres, se pkt 1.2. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen toalettrom. Gulvmontert wc fra 2025 på bad.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje fra 1995. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av lettklinker, støpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av tett trepanel på langsider og gavler. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler. Taktro av sutak, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er forlenget i samme takvinkel på bakside og bygget mot enebolig. Garasjen har innredet arbeidsrom i bakre kant som er delvis målbart. Rommet har panel i tak, skråtak, med to takvinduer. Panel på vegger, betonggulv. Innlagt strøm. Boddør/terrassedør med glass. 2 stk vippeporter av tre. 2 stk enkle garasjevinduer.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Ringmur av lettklinker er ikke pusset. Noe sprekke-dannelser på ytterkledning. Riss i betonggulv, blant annet ute i hjørnet ved port. Eldre fuktskjolder på sutaksplater. Fuktskjolder og kondens på takvinduer. Foringer i takvinduer er ikke korrekt montert og kan kondensere. Ingen overgangsbeslag i overgang tak/vegg på gavlvegg mot bolig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 09.06.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1985

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 1990

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1985. Delvis renoveret ved tilbygging i 1990. Sikringsskap med automatsikringer og porselenssikringer plassert i mellomgang 1. Siste tilsyn i 2023 uten anmerkning.

Merknader: Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Midlertidig brukstillatelse datert 02.07.1985. Ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg fra 1990. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
10.1.1	Bad/WC Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250039	

Selger 1 navn
Wenche Skotner

Gateadresse	
Megardsmoen 4	

Poststed	Postnr
AKKERHAUGEN	3812

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1308250039

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny dusjkabinett og nytt toalett.
Arbeid utført av	Rørlegger Helge Kisfoss, Nordagutu

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ 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

Beskrivelse	Lekkasje på taket i 2024. Pipen som bestod av murstein var mettet, slik at det rant langs ved pipa. Har sjekket isolasjon og den er tørr. Noe misfarging på plater ved stubbloft. Har installert pipehatt, utført av Hørtefossen.
-------------	---

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	Har vært mus på loftet tidligere, satt opp museskrekke.
-------------	---

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	Gjennomgang av el anlegg i hus og garasje i 2013 av El tilsynet. Ny måleleser i 2017. Det ble satt inn nytt aggregat på kjølerom i 2015 av Power, Bø.
Arbeid utført av	El tilsynet

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Senest i 2013 som beskrevet over.
-------------	-----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1308250039

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Støttemur mellom beplantning mot vei og huset, samt grunnmur er egetarbeid.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Høytrykksvask av hustak og garasje. Hørtefossen satte inn pipehatt og beslag i 2024.

Arbeid utført av

Aktiv fasade

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1308250039

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Skotner	8cad08e2e7bd49272dc8 bf41703ec01b6a5bfc1c	16.10.2025 09:45:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250039

- 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>



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Målt forbruk vann 2023	1 317,50 kr
Målerleie 3/4"	250,00 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	495,00 kr
Ab.gebyr avløp bolig	3 056,24 kr
Målt forbr. avløp 2023	1 785,00 kr
Akonto avløp 2024	2 093,76 kr
Eiendomsskatt bolig	6 132,00 kr
Renovasjon bolig	4 680,00 kr
Ab.gebyr vann bolig	2 285,00 kr
Akonto vann 2024	1 465,60 kr
Fradrag innbet. vann 2023	-1 317,50 kr
Fradrag innbet. avløp 2023	-1 785,00 kr
Sum	20 457,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie og tilsynsavg. bolig	0%	1	560.00	1/1	0 %	560,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon bolig	25%	1	5268.75	1/1	0 %	5 268,75 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	15%	1	2811.75	1/1	0 %	2 811,75 kr
Målerleie 3/4" - 15%	15%	1	287.50	1/1	0 %	287,50 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	15%	1	1974.55	1/1	0 %	1 974,55 kr
Akonto vann 2025 - 15%	15%	92	18.98	1/1	0 %	1 745,70 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	15%	92	28.75	1/1	0 %	2 645,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1685643	4.00	1/1	0 %	6 742,00 kr
					Sum	22 035,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	69424081	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8629552	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69424081.			

BruksenhetId	69424080	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8629552	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.01.2021	Tilsyn	02.06.2025	Feiing



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
59697394	201	15.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	92

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

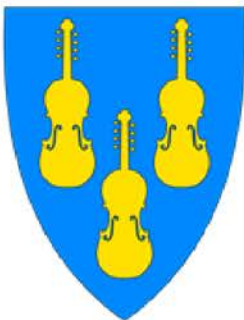
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	Delareal 1 127 m ² BestemmelseOmrådenavn #3 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 127 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn _
	Delareal 258 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	08112010
Navn	Idungsås/Megardsmoen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2381/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn VEG-1
	Delareal 12 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn VEG 3
	Delareal 1 112 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn B-3



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 21.10.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	Gnr.	160	Bnr.	42	Fnr.		Snr.		Seksj. brøk	
Adresse:	Megardsmoen 4, 3812 AKKERHAUGEN										

Bygningsopplysninger

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

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

Eiendomsopplysninger

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Megardsmoen, Akkerhaugen			60	1	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	18.06.84.	dato 26.6.84. sak 100/84.		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Wenche og Hans A Skotner		3812 Akkerhaugen.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Anebyhus A/S		Hefregården, 3670 Notodden.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Thore W Hanseb		"		"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

*Puss av pipe over tak.

Terasse/terassetrapp.

Trapp ved biinngang.

Utvendig grunnmurspuss.

~~P~~ Hovedinngangstrapp.

~~P~~ Puss av pipe innvendig.

*Rørgjennomføringer i gulv i
vaskerom må sikres.

*Dette arbeid må være fullført innen 01.10.1985.

Akkerhaugen, den 02.07.1985.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

SAUHERAD BYGNINGSRÅD
E. Møller
3812 Akkerhaugen
bygningssjef

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

02.0KT84 03175

SORENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARK

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

G.nr. 60. B.nr. 42

Sauherad

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Anne-Lill Akkerhaugen Eilefstjønn

19- 08- 64- [REDACTED]

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Wenche og Hans A. Skotner

21- 05- 37- [REDACTED]

08- 11- 35- [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 25.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: ⁴

Beløpet overføres ved tinglyst skjøte.
Det gis rett til bruk av vei til tonten.

Fortsatt

Vi bekrefter at denne tinglysingsgjempart er i
overensstemmelse med originaldokumentet.
Sandv og Nes Sparebank, Akkerhaugen, 17.9.1984

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

..... Akkerhaugen 09.08.84
Sted

..... Akkerhaugen 09.08.84.
Dato

..... Anne Lill Akkerhaugen Eilevstjønn Jan Olav Eilevstjønn
Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

..... 061263
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... Halvor Holtan
Vitneunderskrift

..... T.Haukvik
Vitneunderskrift

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Sandv og Nes Sparebank
Haukvik

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 42	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	308 Jonsås
Veiadresse:	Megardsmoen 4, gatenr 2161	Valgkrets:	3 Akkerhaugen
	3812 Akkerhaugen	Kirkesogn:	5140903 Sauherad og Nes
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.08.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 126,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	210537	Skotner Wenche	1/1	Bosatt i Norge
		Megardsmoen 4, 3812 Akkerhaugen		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/160/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/160/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	07.01.2010	Berørt	0822/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2010	Berørt	0822/73/7	0,0
			Berørt	0822/73/9	0,0
			Berørt	4020/159/6	0,0
			Berørt	4020/159/79	0,0
			Berørt	4020/159/162	0,0
			Berørt	4020/160/1	0,0
			Berørt	4020/160/27	0,0
			Berørt	4020/160/40	0,0
			Berørt	4020/160/41	0,0
			Berørt	4020/160/42	0,0
			Berørt	4020/160/46	0,0
			Berørt	4020/160/47	0,0
			Berørt	4020/160/60	0,0
			Berørt	4020/160/63	0,0
			Berørt	4020/161/1	0,0
			Berørt	4020/162/1	0,0
			Berørt	4020/162/2	0,0
			Berørt	4020/162/3	0,0
			Berørt	4020/162/4	0,0
			Berørt	4020/162/6	0,0
			Berørt	4020/162/8	0,0
			Berørt	4020/162/22	0,0
			Berørt	4020/167/3	0,0
			Berørt	4020/168/6	0,0
			Berørt	4020/171/1	0,0
			Berørt	4020/172/1	0,0
			Berørt	4020/172/3	0,0
			Berørt	4020/172/10	0,0
			Berørt	4020/173/1	0,0
			Berørt	4020/173/2	0,0
			Berørt	4020/173/3	0,0
			Berørt	4020/174/3	0,0
			Berørt	4020/174/13	0,0
			Berørt	4020/203/11	0,0
			Mottaker	4020/162/32	24 147,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.08.1984	Avgiver	4020/160/1	-1 127,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/160/42	1 127,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Megardsmoen 4	Bolig	116,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.06.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	11.07.1984
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	10.07.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8629552			Antall etasjer:	1

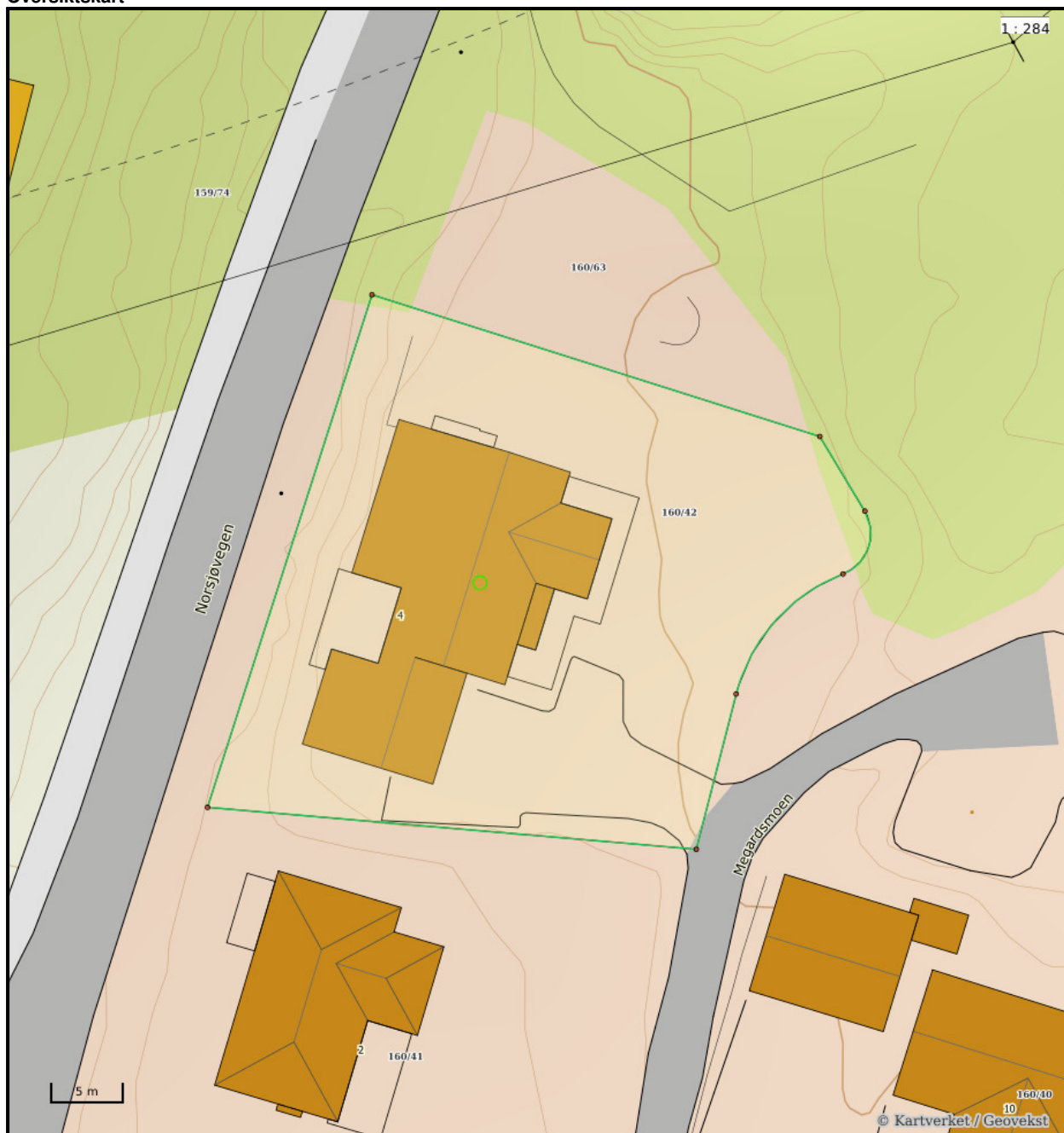
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

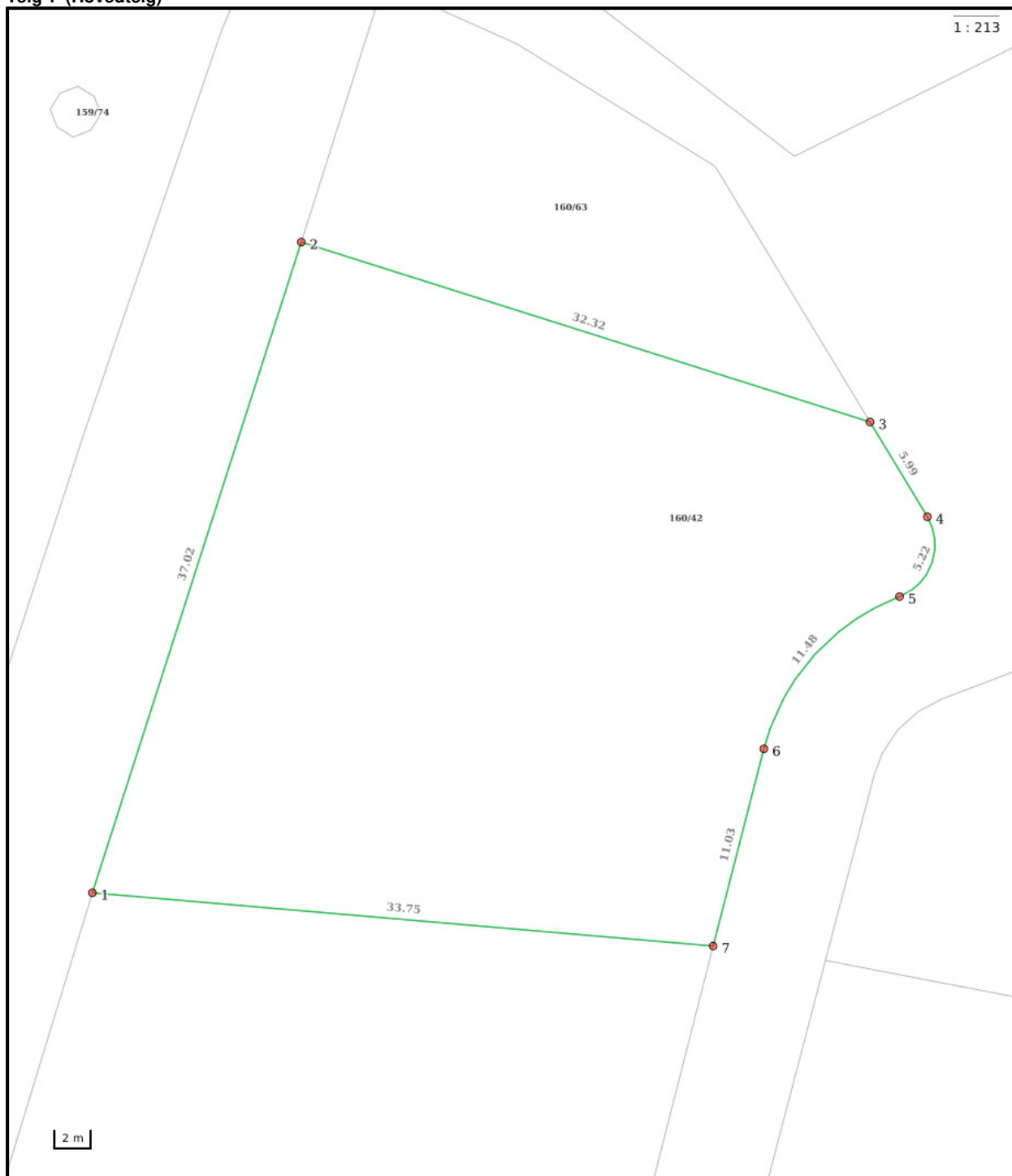
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
 — Veikant Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 126,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 583 434,93	513 891,72	37,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
2	6 583 471,06	513 899,81	32,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 583 464,13	513 931,38	5,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 583 459,30	513 934,93	5,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	3,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 583 454,85	513 933,82	11,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-11,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 583 445,98	513 927,24	11,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 583 435,09	513 925,47	33,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Bolt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/160/42/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/160/42/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

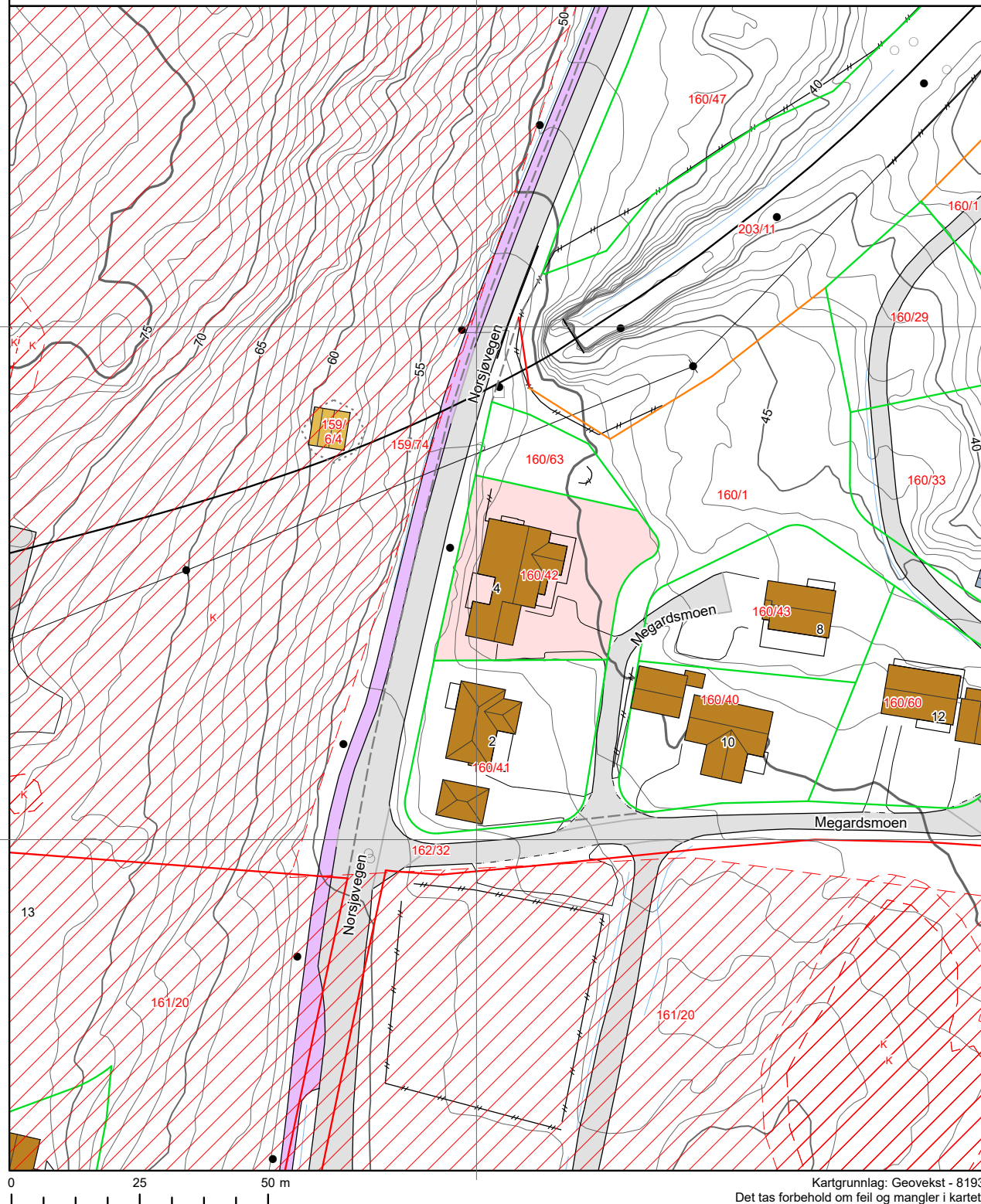
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.10.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER - IDUNGSÅS OG MEGARDSMOEN - planid 08112010 og 08152015

KOMMUNE:	SAUHERAD
REGULERINGSOMRÅDE	INDUNGSÅS/MEGARDSMOEN
PLANID:	08112010 / 08152015
DATO PLANFORSLAG:	JULI 09
DATO – KOM.STYRETS VEDTAK:	29.04.2010 (KS-sak 016/10)
DATO FOR SISTE REVISJON:	26.09.2010 (justert iht KS-sak 016/10)
DATO NYTT PLANUTKAST:	19.05.2016
DATO – KOM.STYRETS VEDTAK	22.09.2016

§0.0 INFORMASJON

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planavgrensningene for reguleringsplanene med planID 08112010 og planID 08152015. Disse bestemmelsene erstatter bestemmelsene til planID 08112010 (sist revidert 26.09.2010). Planbestemmelsene følger hovedsaklig pbl 1985, men på noen punkter følges pbl 2008. For omregulert delområde med planID 08152015 er det lagt inn bestemmelser i tråd med nye tegneregler og ny plan- og bygningslov av 2008. Det er presisert i bestemmelsene hvor bestemmelsene er i tråd med pbl 2008.

§1.0 GENERELT

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

Formål i gjeldende plan planID 08112010 (pbl 1985):

Byggeområder	Frittliggende småhus B1-B6
Trafikkområder	Kjøreveg Bussholdeplass Gang og sykkelveg Fortau Annen veggrunn
Friområde	Turveg 1-3
Spesialområde	Friluftsområde Privat småbåthavn, SB Bevaring av anlegg Frisiktsone
Fellesområder	Felles lekeplass, LEK 1-4 Felles avkjøring 1-9 Felles gangareal GA1-GA3 Annet fellesområde fremtidig renovasjon AF1-AF4

Formål i nytt planutkast planID 08152015 (pbl 2008):

§ 12-5.Nr 1 Bebyggelse og anlegg –
frittliggende småhusbebyggelse

- Vann og avløpsanlegg
- § 12-5 Nr 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
- §12-5. Nr. 3 Grønnstruktur
 - Naturområde
 - Turveg
- §12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur—og friluftsmål
 - Friluftsmål

§1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedhensikten er å legge til rette for frittliggende eneboligtomter og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg for parkering, lek, opphold og annen nødvendig infrastruktur.
Etablering av småbåthavn ved Norsjø med tilhørende gangveg fra boligfeltene.

§2. FELLES BESTEMMELSER

§2.1 Rekkefølgebestemmelser/samtidighetskrav

Samtidighetskrav

Omlegging av samleveg VEG1, med fortau og gatebelysning, gang og sykkelveg, bussholdeplasser, felles balløkke og gangveg ned til småbåthavn skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor hvert enkelt felt:

- Adkomstveg og vann og avløpsanlegg inn til tomtetegrense.
- Turveger, gangarealer tilhørende feltet.
- For avkjøring 9 må terrenget tilpasses slik at turveg videre er tilgjengelig fra denne avkjøringen.
- Felles Lekeplass med utstyr jfr. 8.1.
- Gatebelysning.

Høgspent

Høgspentledninger skal legges i jordkabel i B-1 før midlertidig brukstillatelse for boliger B-1 gis.

Sprengningsarbeid

Det må innhentes tillatelse fra Jernbaneverket før sprengningsarbeid kan igangsettes i området ved eller over jernbanetunnelen.

Fredete kulturminner

Dersom en ved tiltak i marka støter på automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses, og den regionale kulturminneforvaltninga (Telemark fylkeskommune) varsles.

§2.2 Miljøforhold

Ved oppføring av boliger skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under gjeldende tiltaksgrense for inneluft.

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Boligene skal tilpasses terrenget. Det skal dokumenteres hvordan dette gjøres i byggesøknad. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkeletasje skal ha fasadekledning.

Vegetasjon.

Det skal sikres trevegetasjon i varierende størrelse i randsoner mot åkerlandskap.

Dette ligger innenfor landbrukseiendommen og er grunneier sitt ansvar.

Det bør lages en enkel plan for hogst i området for å bevare god vegetasjon som er med å gi gode klimatiske forhold for boligene ved at vegetasjonen demper vind og tilfører trivsel i området og på den enkelte tomt. Dette bør være utbygger sitt ansvar før utbygging av området.

Det skal drives vegetasjonsskjøtsel i friluftsområdene innenfor planområdet som vektlegger områdets bruk som friluftsområde. Dette er friluftsområder som ligger på grunneier. Grunneier har ansvar for vegetasjonsskjøtsel innenfor disse områdene.

§2.3 Dokumentasjonskrav

Med byggesøknaden skal det foreligge profiler eller 3D-visning av husplassering i terrenget som viser eksisterende og nytt terreng for å dokumentere bygningens tilpassning til eksisterende terreng.

Det skal foreligge dokumentasjon på vurderinger knyttet til energieffektive løsninger og alternative energikilder.

Det bør lages en enkel plan for hogst i området før utbygging for å bevare god vegetasjon som er med å gi gode klimatiske forhold for boligene ved at vegetasjonen demper vind og tilfører trivsel i området og på den enkelte tomt.

REGULERINGSFORMÅL

§3.0 BYGGEOMRÅDER (PBL §25,1 ledd nr.1)

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse m/tilhørende anlegg

Denne paragrafen gjelder frittliggende boligbebyggelse definert både etter ny og gammel planlov i disse bestemmelsene. Utnyttelsesgrad er definert i tråd med pbl 2008.

Innenfor formålet kan det bygges eneboliger med tilhørende anlegg/garasjer/uthus.

Det skal være tilgang på 2 parkeringsplasser pr. tomt inkludert garasje. Boligene skal ha et tiltalende uttrykk og være tilpasset terreng, landskap og nabobebyggelse.

Illustrasjon på planen er ikke styrende for plassering av bolig.

Bebyggelsens plassering, utnyttelse, høyde, takform og møneretning.

Felles for alle boligfeltene B1-B6:

Boligene skal ligge innenfor byggegrenser vist på plankartet, min 4 meter fra tomtegrense.

Garasje kan plasseres inntil 1m fra tomtegrense.

Tillatt bebygd areal på tomtene er BYA= 30% Planen viser illustrasjon på aktuell utnyttelse med garasje og biloppstillingsplass.

Maks gesimshøyde 6,5m fra planert terreng (to etasjer).

Maks mønehøyde 8m fra planert terreng.

Maks gesimshøyde for hus med flate tak er 7m fra gjennomsnittlig planert terreng (to etasjer)

Det er tillatt å bygge trappehus/heishus med maks 9m høyde. Trappehus må utgjøre mindre enn 30% av grunnflata på huset.

Ved pulttaksløsninger kan pulttak ha maks høyde 8m i øverste gesims på hovedbygg.

Boliger skal tilpasses bratt terrenget ved at bygningen legges inn i terrenget for å unngå høy fylling. Der huskroppen får en nivåforskjell på omkring 2-3m skal det bygges sokkel i terrenget som tar opp nivåforskjellen.

Boliger med sokkeletasje - maks gesimshøyde 6,5m fra planert terreng. Sokkeletasje skal ha fasadekledning.

Grunnmurshøyde skal være maks 0,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Boligene skal bygges i tre eller mur som hovedmateriale.

Taktekking skal ikke være i et reflekterende materiale.

Garasje skal harmonere med hovedhuset, form, materialbruk og farge.

Maks størrelse for garasje er 50 m².

Særskilte bestemmelser for Område B-1

Ved pulttaksløsning skal husene ha takflate mot eksponert side. Pulttak kan legges vinkelrett på terreng.

Vist møneretning er anbefalt for bebyggelsen innenfor området. Boligene skal ha skråtaksløsninger.

Særskilt for Område B-2

Bolighus skal ligge på byggelinje for å gi et ryddig inntrykk av feltet.

Boligene skal ha sin hoved-møneretning langs terrenget slik planen viser.

Boligene skal ha saltak eller pulttak. To etasjes hus kan ha valmede tak.

Særskilt for Område B-3

Området er allerede bebyggt.

På ubebyggt tomt nr 3 skal det etableres støyskjerming mot jernbanen og tiltak mot rystelser og elektromagnetiske forstyrrelser.

Maks gesimshøyde 6,5m fra planert terreng (to etasjer).

Maks mønehøyde 8m fra planert terreng.

Ved pulttaksløsninger kan pulttak ha maks høyde 8m i øverste gesims på hovedbygg.

Boligene skal ha saltak eller pulttak. To etasjes hus kan ha valmede tak.

Særskilt for Område B-4

Byggegrense mot VEG 1 er 15m for å sikre mot trafikkstøy. Det gir rom for etablering av støyvoll om det viser seg nødvendig i framtid.

Planen viser orientering av bygningsmassen lagt i en tunløsning. Boligene på tomtene 1,2,3 og 5 langs adkomstveg skal ligge i byggelinje mot adkomstveg for å gi et ryddig gateløp.

Boligene skal ha møneretning som vist på plankartet. Det er tillatt å bygge valmet tak.

Boligene skal ha saltak eller pulttak eller flate tak. To etasjes hus kan ha valmede tak.

Boliger innenfor et formålsområde skal ha tilnærmet lik takform

Særskilt for Område B-5

Byggegrense mot VEG 1 er 15m for å sikre mot trafikkstøy. Det gir rom for etablering av støyvoll om det viser seg nødvendig i framtid.

Boligene skal ha saltak eller pulttak. To etasjes hus kan ha valmede tak.

Det er tillatt med flate tak innenfor området. Boliger innenfor et formålsområde skal ha tilnærmet lik takform.

Særskilt for Område B-6

Byggegrense mot VEG 1 er 15m for å sikre mot trafikkstøy. Det gir rom for etablering av støyvoll om det viser seg nødvendig i framtid.

Boligene skal ha flate, saltak eller pulttak. To etasjes hus kan ha valmede tak.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse KS1, KS2 og KS3

Utnyttelsesgrad er definert i tråd med pbl 2008.

Område KS1,KS2 og KS3

Innenfor områdene kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Utnyttelsesgrad -Maks BYA = 35% innenfor hvert enkelt felt.

Parkeringskrav: to biler pr. boligenhet.

Høyder: Maks gesimshøyde 6,5m fra planert terreng.

Maks mønehøyde 8m fra planert terreng.

Boligene kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Alle boligene innenfor samme byggeområde skal ha samme takform. Ved pulttaksløsninger kan pulttak ha maks høyde 8m i møne.

Bebyggelsen innenfor området skal ha tre eller tegl som hovedmateriale.

Garasje skal harmonere med hovedhuset i orientering, form, materialbruk og farge.

Det må utarbeides rammesøknad for det enkelte tomteområdet. I rammesøknad skal det utarbeides en samlet utomhusplan for hele anlegget innenfor den enkelte byggesone som redegjør for:

- Plassering av bygningsmasse med adkomstveg.
- Profiler/snitt som viser høyder og bygningers plassering i terreng.
- Parkeringsplasser og garasje.
- Leke- og utearealer
- Renovasjonsstativer
- Belysning, gjerder samt høyder og plassering av evt. murer, trapper, ramper og rekkverk.

3.3 Vann og avløpsanlegg

Innenfor området kan det etableres pumpestasjon.

§4.0 LANDBRUKSOMRÅDER

Kantsone mellom boligområder og dyrka mark skal sikres med busk og lauvvegetasjon i en bredde på min 10m.

§5. 0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Denne paragrafen gjelder trafikkområder definert både etter ny og gammel planlov i disse bestemmelsene.

§5.1. Kjøreveger

Veg 1 utgjør samlevegen i og gjennom området, regulert bredde er 9m av dette reguleres 6 m kjørebanebredde, 0,5m skulder x 2 og 1,0m snøopplag.

Regulert fortausbredde er 4,5m. Av disse er 2,5m til fortauslegeme og 2,0m til grøft og snøopplag.

Veg 2, Veg 3, Veg 4, Veg 5 er offentlige samleveger med regulert bredde 8m. Del av Veg 2 reguleres med 9m fra krysset opp til det flate partiet.

§5.2 Gang og sykkelveger

Gang- og sykkelveger reguleres med bredde på 7m, (3m vegbredde).

Gang- og sykkelveg 1 skal fungere som adkomst til boliger innenfor B2 med innkjøring fra sør.

Gang- og sykkelveg 2, her skal det settes opp sikkerhetsgjerde på min 1,5m mot jernbanen av sikkerhetsmessige årsaker.

Gang- og sykkelvegen skal bygges i fylling av sprengstein eller grov grus. I sidegrøftene og mot alle skjæringsflater mot opprinnelig grunn skal det legges ut et lag med grov grus eller sprengstein som erosjonsbeskyttelse. Tilsvarende skal overvannsgrøftene til eksisterende veg ned mot vannet renskes og sikres mot erosjon. Dette er særlig viktig for å motvirke erosjon inn mot den mer enn 10m høye løsmasseryggen som hyttene ligger på.

Gang- og sykkelvegen kan benyttes som kjøreveg til eiendommene som sogner til denne gangvegen og til eiendommen Odden gnr/bnr 61/4. Innkjøring kun fra nord.

§6.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§6.1 Friområde

Innenfor området kan det etableres land-del av småbåthavn. Som del av rammesøknad for småbåthavn, skal det foreligge situasjonsplan som viser nødvendige tiltak på land, se for øvrig §6.3 Privat småbåthavn. Det skal legges ved illustrasjon som viser eksisterende og nytt terreng med behandling av vannkanten som kai/brygge eller strand. Anlegget skal være tiltalende og kvalitetsmessig utført.

Hele området skal fremdeles være åpent for allmennheten og det må ikke anlegges gjerder eller stengsler som hindrer vandring langs stranda.

Installasjoner som er i tråd med formålet kan etableres etter godkjenning av kommunen. Friområdet kan ikke brukes til opplagsplass for båter.

§6.2 Turveger

Turveg 3 kan benyttes som adkomstveg til eiendommen Odden, gnr/bnr 61/4.

§7.0 SPESIALOMRÅDER / LNF-OMRÅDER (pbl 2008)

§7.1 Friluftsområder

Innenfor områdene skal det drives skånsom hogst for å sikre friluftsformålet. Det kan anlegges turstier/skiløyper innenfor områdene.

Innenfor friluftsområde F2 skal det drives skånsom hogst som tar hensyn til fjernvirkning av boligfeltet.

Kantsone mellom boligområder og dyrka mark skal sikres med busk og lauvvegetasjon i en bredde på min 10m.

§7.2 Privat småbåthavn

Det kan etableres felles båthavn med plass til 1 båt pr. boligenhet tilhørende områdene B1,B2,B4,B5,B6.

Det skal søkes om rammetillatelse for anlegget. I rammesøknaden skal det foreligge følgende dokumentasjon:

Det må foreligge godkjent mudringstillatelse. Her skal det dokumenteres hvor mudringsmassene skal anlegges. Det skal dokumenteres at grunnforhold i landområdet er stabile for den masseforflytning som er nødvendig. Herunder skal det dokumenteres en erosjonssikker strandsone i anlegget for å unngå utglidning.

Båthavnens form, materialbruk og kvalitetsmessige utførelse skal godkjennes i rammesøknad.

§7.3 Spesialområde Bevaring av anlegg

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller foreløpige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder avsatt tilbevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune)

§7.4 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over tilstøtende kjørebane.

§8.0 FELLESOMRÅDER

§8.1 Felles lekeplass

Lekeområde1 er avsatt til lek og opphold til nye boliger innenfor området B1 og B2.

Lekeområde 2 er avsatt til lek og opphold til nye boliger innenfor områdene B3,B4,B5, KS1-KS3

Lekeområde 3 er avsatt til lek og opphold til nye boliger innenfor områdene B6.

Lekeplassene skal opparbeides med tiltak for små barn, sandkasse og klatre-/balanseapparater og eller huskestativ som kan benyttes til lek. Eksisterende trær av verdi for miljøet skal beholdes så langt det er mulig innenfor området.

Område Felles Balløkke er felles for alle boenhetene innenfor området og er avsatt til ballspill og annen mer arealkrevende sport og lek. Det er tillatt å sette opp ballnett som sikrer området mot veg og mot tilstøtende boenheter. I nordre og søndre ende av balløkkka skal det settes opp et 4 meter høyt ballnett. Det skal settes opp flettverksgjerde eller tilsvarende rundt hele balløkka.

Områdene skal opparbeides på en tiltalende måte med vegetasjon/grøntarealer.

§8.2 Felles avkjøring

Felles avkjøringer har regulert bredde på 8m som følge av kommunens normer for adkomstveger.

Avkjøring 1: felles avkjøring til tomtene 3,4,5,6 innenfor B4

Avkjøring 2: felles avkjøring til KS1, KS2

Avkjøring 3: felles avkjøring til KS3

Avkjøring 4: felles avkjøring til tomt 2,3,4 innenfor B5

Avkjøring 5: felles avkjøring til eksisterende boliger

Avkjøring 6: felles avkjøring til tomt 5,6,7,8 innenfor B5

Avkjøring 7: felles avkjøring til eksisterende boliger.

Avkjøring 8: felles avkjøring til tomt 1,2,3 innenfor B6.

Avkjøring 9: felles avkjøring til tomt 1 og 1A innenfor B1

Avkjøring 9 skal sikres som del av offentlig turvegdrag.

§8.3 Felles gangareal GA1-GA6

Gangarealene er felles for området og skal opparbeides som en del av feltopparbeidelsen med duk og toppdekke. I gangarealene GA5, GA6 skal det settes opp sykkel-hindring ved samleveg for å senke fart inn mot vegen.

§8.4 Felles parkeringsplass

F-Parkering tilhører tiliggende ny småbåthavn.

§8.5 Annet fellesområde AF1-AF5 renovasjon.

Innenfor området kan det etableres felles renovasjonskap for boligene. Området kan benyttes til plassering av avfallsdunker for levering. Området skal skjermes med vegetasjon og se tiltalende ut.

AF1 tilhører boligene i område B3 og B4. Det skal etableres skjerming med gjerde, vegetasjon mot balløkke.

AF2 tilhører boligene innenfor område B2

AF3 tilhører boliger som sogner til VEG 4

AF4 tilhører boligene til tomt 6 -10 innenfor B6

AF5 tilhører boligene til tomt 1 – 5 innenfor B6

Felles renovasjon kan etableres innenfor felles avkjøringer innenfor B5

Felles renovasjon kan etableres innenfor byggeområdene KS1,KS2,KS3. Hvert byggeområde kan etablere et felles kontainerskap innenfor byggeområdet som skal ligge tilgjengelig mot offentlig veg.



Midt-Telemark
kommune

Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

Vedteke i kommunestyret 21.06.2021

Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021



Innhald

1	Informasjon	3
2	Generelle føresegner (PBL §11-9).....	3
2.1	Plankrav	3
2.2	Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1).....	4
2.3	Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2).....	5
2.4	Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
2.5	Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)	6
2.6	Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)	8
2.7	Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
2.8	Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5).....	9
2.9	Uteareal og leikeplassar (pbl. §11-9 nr. 5).....	10
2.10	Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8).....	12
2.11	Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	12
2.12	Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5).....	12
2.13	Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)	12
2.14	Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6).....	13
2.15	Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
2.16	Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)	14
2.17	Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8).....	14
3	Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7).....	15
3.1	Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)	15
3.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)	20
3.3	Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)	20
3.4	Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)	21
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11).....	23
4	Omsynssoner	24
4.1	Støysoner (H210) (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	24
4.2	Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	24
4.3	Sikringssoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a).....	25
4.4	Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c)	25
4.5	Soner som er bandlagt etter anna lovverk (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav d).....	26

4.6	<i>Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, 3.ledd, bokstav e)</i>	27
5	Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10)	27
5.1	<i>Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9)</i>	27
6	Vedlegg	27



1 Informasjon

Kommuneplanens arealdel med føresegner og plankart i målestokk 1:50 000 er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) av 27.6.08 §11-5. Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagd i plankartet. Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter. Retningslinjer er vist med kursiv.

Arealdelen slår fast kva dei enkelte områda i kommunen kan nyttast til. Planen får verknad dersom dagens bruk av areal skal endrast. Arealbruk og tiltak skal ikkje vere i strid med planen. Dersom det søkjast om dispensasjon frå planen, skal naboar og berørte styresmakter varslast før evt. vedtak.

Omgrepa som er nytta er i samsvar med teknisk forskrift og gjeldande standard NS3940, med unntak for utnyttingsgrad for fritidsbustad.

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

Før enkelttomter kan delast frå kan det stillast krav om reguleringsplan som omfattar fleire tomter, både framtidige og noverande.

Kommunen vil vurdere kor stort område reguleringsplanar skal omfatte i samband med oppstartsmøtet.

2.1.2 Unntak for område for noverande bustader (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I noverande byggeområde for bustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.
- b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.

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

- a) I byggeområde for fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje søkjast om meir enn 1 eining og maksimalt 1 daa nytt tomteareal.
- b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.



2.1.4 Unntak for andre føremål (inkl. kombinerte føremål) (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I byggeområde for forretningar, offentlig eller privat tenesteyting, råstoffutvinning, næringsbygg, fritids- og turistføremål, idrettsanlegg og andre typar bygningar og anlegg kan tiltak etter §20-1 bokstav a på inntil 500 BRA, samt k-m, tillatast utan reguleringsplan.

2.2 Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanar vedtatt før denne, gjeld føresegner og plankart framfor kommuneplanens arealdel. Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen supplerer dei eksisterande reguleringsplanane, samt kommunedelplan for Lifjell, dersom tilsvarende tema ikkje er handsama i reguleringsplan.
- b) Kommunedelplan for del av Lifjellområdet (24.02.14) gjeld før kommuneplanens arealdel, jf. avgrensing i kommuneplankartet. Pkt. 2.1.3a) og 3.1.3 bokstav a) og b) gjeld framfor kommunedelplan for Lifjellområdet.
- c) Kommuneplanens arealdel gjeld før følgjande reguleringsplanar:
- 02_15_1992 Gullbring – Evjudalen
 - 02_20_1999 Reg. endring G/S veg Forberg
 - 04_22_1999 Løvlund mat
 - 09231997 Gvarv skole, utvidelse av skoletomt
 - 04_13_1993 Fv. 153 ved Lifjell hotell/Vårbusvingen
 - 02_11_1989 Hellandområdet
 - 02_12_1989 Nordbøåsen – tråvbanen
 - 11071987 Ødegårdsfeltet
 - 02_09_1983 Gullbring – Bø hotell
 - 10021977 Industriområde Brenna
 - 05_03_1971 Industriareal Grivimoen
 - 11011952 Gvarv vest
- d) Kommuneplanens arealdel gjeld før delar av følgjande reguleringsplanar:
- 11021973 Sagatun: Gjeld areal som er sett av til grønstruktur i kommuneplanen (del av gnr./bnr. 191/141), men offentlig byggeføremål i reguleringsplanen.
 - 11051982 Oredalen industriområde: Gjeld areal som er sett av til felles avkøyringar (felles vegar).
 - 10042002 Hørte: Gjeld bustadområde B1 (gnr./bnr. 188/5, 188/42 og 186/32) for areal sett av til bustad, vegareal for ny trase for Verksvegen, intern tilkomstveg og felles leikeareal (to område) og for ny veg mellom Sverdmyrbakken og Sætrevegen (gnr./bnr. 188/11) og jord- og skogbruksformål vest for denne.
 - 10052003 Brenna Industriområde: Gjeld eigedomen gnr/bnr 191/50
 - 07052004 Haukvik Vaalanes: Gjeld eigedomen gnr/bnr 102/35
 - 11112005 Gvarv vest: Gjeld anlegg for idrett og sport (I/S1) og felles parkering (FP1)
 - 05_41_2006 Bustad- og industriområdet Grivi: Gjeld arealføremålet kontor/industri og føresegnene som høyrer til formålet. Føresegner for FO1 Handelsparken gjeld framfor reguleringsplanen.
- e) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.

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

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

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

2.4.1 Generelt

Område sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur, attbruk av matjord og samfunnsstenester er etablert eller sikra på ein måte som er tilfredsstillande for kommunen. Dette gjeld blant anna energiforsyning, vatn og avløp, handtering av overvatn, anlegg for kollektivtransport, vegnett for gåande og syklende, møteplassar og nærmiljøanlegg (uteopphaldsareal og leikeplass) og vegetasjonssoner rundt dyrka mark og vassdrag.

2.4.2 Rekkefølgjekrav til bustadområde

Nummer i plankartet	Før utbygging skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
B1 Ryntveit	Gang- og sykkelveg frå Liagrendvegen langs fylkesveg 3340 til bustadområdet må vere etablert. Ny tilkomst frå fylkesveg 3340 må vere etablert.
B2, B28 og B29 Haukvik	Ny tilkomstveg til Norsjø ferieland og bebyggelsen sør for denne frå fylkesv. 3340 må vere etablert
B5 Berghøgda	Gang/sykkelveg/fortau frå fylkesveg 3336 til bustadområdet må vere etablert.
B7 Plassenvegen	Nærleikeplass på 186/105 skal vere etablert
B8 Sjøbuhaugen	Enkel 7-er grasbane på område K må vere ferdigstilt
B8 Sjøbuhaugen og B10 Brattestå	Gang og sykkelveg må vere ført fram til området langs RV 36
B11-13 og B14-15 Veirud - Kåsaåsen	Krysset Kyrkjevegen – fv 359 (Veirudkrysset) leggst om som vist i plankart. Eksisterande avkøyring til Kyrkjevegen frå fv 359 skal stengast.
B17 Roe og B18 Hynne	Roevegen må rustast opp i tråd med utbyggingsavtale for reguleringsplan for Fredsteinbergja. Sikt i krysset Roevegen-fv 359 må utbetrast ved at Roevegen flyttast mot sør ut i krysset.
B20 Oterholt	Det må etablerast ei trafikkisikker løysing for gåande og syklende frå kryss fv 3334-Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen.
B25 Ødegårdsfeltet	Trygg gangveg/snarveg til busstopp må vere etablert

2.4.3 Rekkefølgekrav til andre arealføremål

a) Rekkefølgekrav til andre arealføremål er vist i tabellen under:

Nummer i plankartet	Rekkefølgekrav
F2 Vatnar	Tilkomst til fv 3330 må utbetrast før utviding av leirstaden.
I2 Rallelvegen MX-bane	Den eksisterande turstien må flyttast før utbygging. Parkeringsplassen som skal sikre tilkomst til friluftsområde må vere etablert før området kan takast i bruk.
FT2 Norsjø Ferieland	Ny tilkomstveg til Norsjø ferieland og bebyggelsen sør for denne frå fylkesv. 3340 må vere etablert
R11 Oterholt	Før utvida bruk av grustaket kan godkjennast må løysing for gåande og syklande frå kryss fv 3334- Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen vere etablert.
Skyttarvegen	Før ferdigattest til ny trasé for Skyttarvegen fram til Veirudkrysset, skal eksisterande veg frå kryss med Kyrkjevegen fram til fv 359 leggest tilbake til dyrka mark.
FO1 Handelsparken	Før nye handelsetableringar kan takast i bruk må det sikrast tilfredsstillande trafikkavvikling og tilkomst for gåande og syklande på bakgrunn av mobilitetsplan. Gang- og sykkelvegen mellom sentrum og Handelsparken skal vere utbetra. Internt i handelsparkområdet skal det vere tilrettelagt for trafiksikker ferdsel, samt trafiksikker tilkomst til Valenvegen og i løysinga mot området Europris og Gvarvvegen. Grøntområde i handelsparkområdet skal vere ferdig opparbeid. Grøntområde som bind saman sentrum og handelsparken på ein måte som sikrar omsynet til mjuke og harde trafikantar skal vere opparbeid.
A2 Gvarvhølen	Før tiltaket kan takast i bruk skal det opparbeidast ein gangforbindelse mellom badeberget og brygga.

b) Rekkefølgekrav for område for råstoffutvinning. Område merkt som prioritet 1 skal takast ut før område merkt som prioritet 2 kan opnast. Dersom sterke driftsmessige eller marknadsmessige omsyn talar for det, kan områda flyttast mellom 1. og 2. prioritet.

Prioritet 1	Prioritet 2
R1-5	R6-7

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

2.5.1 Vass- og avløpshandtering, inkludert overvatn

Krav om tilknytning til offentlig vass- og avlaupsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.

2.5.2 Overvatn

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

Retningslinje:

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

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

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsføre mål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn. Rammeplanen skal vere i tråd med kommunen sin til ein kvar tid gjeldande VA-norm og hovudplan for vatn, avløp og overvatn.

Retningslinje

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

2.5.4 Handtering av vatn- og avløp i byggjesøknad (inkludert overvatn)

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

Retningslinje

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

2.5.5 Veg og avkøyringar

- Det skal vere færrest mogleg avkøyringar til ein eigedom. For eigedomar med frittliggande småhus kan det berre etablerast ei avkøyrsløp pr tomt.
- Hovudtilkomst til bustadområde:

Nr	Tilkomstveg	Nr	Tilkomstveg
B1	Ny tilkomst for Liagrendvegen	B16	Stadskleivvegen
B2	Liagrendvegen	B17-18	Roevegen
B4	Gunheimsvegen	B19	Eikjavegen
B5	Ny tilkomst via Hørtemogane	B20	Vreimsida
B6-7	Rukarvegen	B21	Rukaren
B9	Avklarast i reguleringsplan	B22	Avklarast i reguleringsplan
B11-13	Skyttarvegen	B23	Oterholtvegen
B14-15	Skyttarvegen/Stadskleivvegen	B25	Avklarast i reguleringsplan

- c) B22: Samleveg inn til bustadfeltet frå hovudveg skal regulerast som privat, jf. § 11-9 nr 3.

Retningslinje

Til ei kvar tid gjeldande vegnorm skal leggst til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

- a) Tiltak etter pbl. §§20-1 a, f, j, k, l er ikkje tillate nærare Bø-/Gvarvelva, Norsjø og vassdraget frå Norsjø til og med Heddalsvatnet og verna vassdrag enn 100m, og ikkje nærare bekkar med årsikker vassføring enn 50 m. I byggeområde langs elver tillatast ikkje tiltak nærare vassdrag enn 50 m. I byggeområde innanfor tettstadgrensene for Akkerhaugen og Gvarv skal byggegrensa avklarast i reguleringsplan. Byggegrensa må sikre allmenn tilkomst til strandsona og vere i samsvar med føresegnene pkt 2.15.
- b) Flaumsikringstiltak med godkjenning etter vassressurslova, bruer og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- c) Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynete bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs vassdrag med sikte på landbruk, fiske, fangst.

Retningslinje:

Avstand til vassdrag målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dersom vegar går nærare vassdraget enn tiltaket, kan det gjerast unnatak frå kravet om avstand frå vassdrag.

2.6.2 Grenser mot dyrka mark

- a) Mellom bygningar og dyrka mark og dyrkbar mark skal det vere minimum 20 m. avstand. Byggegrensa gjeld ikkje innanfor sentrumsformål eller for garasjar, uthus og landbruksbygg i landbruket.
- b) Byggegrensa gjelder heller ikkje for tomter som er delt i frå til bustadføremål før vedtak av kommuneplanen.
- c) Ved frådeling av eigedom skal nye eigedomsgrenser ikkje ligge nærare dyrka mark enn 5 m.

Retningslinje

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

2.6.3 Grenser mot veg

Tiltak under 50 m² er ikkje lov nærare enn 2 meter frå tomtegrense mot kommunal veg eller gang- og sykkelveg.

Retningslinje

For andre tiltak gjeld byggegrenser heimla i veglova eller i reguleringsplan.

2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring av bustader eller fritidsbustader gjeld krav til tall parkeringsplassar for bil og sykkel som vist under. Parkering for næring, handel, tenesteyting, kontor m.fl. skal vurderast i reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan jf. pkt 2.8 a). Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplassar visast på situasjonsplan.

	Bilparkering	
	Bø sentrum (S1)	Resten av kommunen
Type parkering		<i>Min:</i>
Individuell bustadparkering		2
Individuell bustadparkering med felles besøksparkering	Sjå områdeplan for	2
Felles bustadparkering	Bø sentrum	2

- b) Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjektet skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.
- c) Sykkelparkering skal leggst nær hovudinngang.
- d) Behov for parkering for bil ved næring, handel, tenesteyting og kontor mfl. for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan for tiltaket jf pkt 2.8. For utbyggingsprosjekt under 500 m² BRA gjeld desse føringane:
- Lager: 0,5 plassar pr 100 m² BRA
 - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 plassar pr. sitteplass
- e) Det skal sikrast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining i tilknyting til leilegheitsbygg. Av desse skal min. 1 plass vere under tak. Det skal sikrast min. 1 sykkelparkeringsplass pr 100m² BRA for næring, handel, tenesteyting, kontor mfl. For kontorbygg innanfor sone 1 og 2 skal halvparten av sykkelparkeringsplassane vere under tak. Kravet til sykkelparkering gjeld ikkje for lagerbygg.
- f) For fellesparkeringar for bustader skal alle parkeringsplassane ha ladepunkt for elbil.

Retningslinje

Normalt areal pr. p-plass er 18m². Normalt areal for sykkelparkering er 2m x 0,7 m pr. sykkel
Kravet til parkering kan reduserast dersom verksemdar inngår langsiktige avtaler om parkering med andre verksemdar som har aktivitet på andre tider av døgnet

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

- a) For nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA som ikkje er bustad eller fritidsbustad, skal det utarbeidast ein mobilitetsplan i samband med regulering, og parkeringsbehovet kan fastsettast på bakgrunn av denne. Mobilitetsplanen skal analysere moglegheiter for lågast mogleg avhengigheit av bil. Mobilitetsplanen skal i tekst og teikning vise løysingar for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil og varetransport og korleis desse dannar samanhengande transport-ruter. Omfanget av planen skal tilpassast type tiltak.

- b) Reguleringsplanar skal prioritere tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarvegar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarvegar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for mjuke trafikantar.
- c) Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal hovudruter for sykkel sikrast og etablerast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande temaplan for sykkel. Nye utbyggingsområde skal leggst til rette med effektive sykkelkoplingar til hovudvegnettet.
- d) Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangvegar, skiløyper og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.

Retningslinje:

Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasserast slik at det vert lagt til rette for eit oversiktleg og trafiksikkert gangvegnett med korte avstandar mellom hovudinngangar, leikeplassar og parkeringsplassar.

2.9 Uteareal og leikeplassar (pbl. §11-9 nr. 5)

- a) For utbygging over 300 m² (BRA) eller med 4 bueiningar eller meir, er det krav om felles uteopphaldsareal.

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av uteareal som skal vere felles
Sentrumsføremål	15 % av BRA pr. bueining	50 %
Leilegheiter og småhus utanfor sentrumsføremål (rekke- og atriumhus, to- og firemannsbustadar)	50 m ² pr. 100 m ² BRA bustadformål eller pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå
Einebustad (bueining > 50 m ² BRA)	125 m ² pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 7x9 m	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

- b) Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.
- c) Alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved bruksendring. Ved søknad om tiltak og i reguleringsplan skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra.
- d) Felles leikeplassar skal utformast som del av grønstruktur med samband til større grøntområde der dette er mogleg.

- e) Ved utbygging av 4 bueiningar eller meir i område for bustadføremål og sentrumsføremål skal det minst leggjast til rette for leikeplassar som vist i tabellen nedanfor. For einebustader kan leikeplassarealet inngå i felles uteoppfallsareal.

Type anlegg	Tal bueiningar	Krav til areal	Avstand frå bustad
Småbarnsleikeplass	4-25	150-250 m ²	100 m
Nærleikeplass Arealet bør ha ein mest mogleg kompakt og samanhengande form og vere tilrettelagt til lek for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisertast.	40	1000 m ²	200 m
Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal vere tilrettelagt for balleik. Det må vere plass til ein bane på 22x42 m. Ved store feltutbyggingar kan den inngå som del av felles uterom.	200	2500 m ²	Maks 500 m

- f) Leikeplassar skal tilfredsstille krava til universell utforming for tilkomsten og minst 50% av arealet.
- g) Ved omdisponering av areal som er sett av til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller eigna for lek, skal det skaffast ein fullverdig erstating.
- h) Innanfor sentrumsføremålet skal storleik, form og lokalisering av bygg bidra til å skape gode uterom og møteplassar som gir intimitet og tryggleik. Bygg skal ha fasadar og inngangar som bevisst vender seg mot uteareala.

Retningslinje

Sekundærleilegheit større enn 50 m² BRA vil utløyse same krav til uteoppfallsareal som leilegheiter og småhus utanfor sentrumsføremål.

Uterom skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg soltilhøve og lokalklima. Det bør skjerast mot normal vindretning og vere sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjamdøgn. Felles uteoppfallsareal bør ha støynivå på maks 55 dB(A).

Felles uterom bør ha utforming og innhald for varierte aktivitetar tilpassa alle aldersgrupper og opparbeidast med høg kvalitet i utforming og materialbruk. Felles uterom bør ha eit grønt preg. Vasselement kan reknast som del av grøntareal. Takterrasse/-hage bør vere utforma slik at den gir tilstrekkeleg sikkerheit og tryggleik, med særleg vekt på barns bruk og utformast med tilstrekkeleg le.

Uterom i sentrumsareal: Leikeareal kan leggjast til fellesområde som parkar og andre felles leikeareal, dersom tilkomst mellom park og bustader er trygg for barn og er under 250 m. Felles uteoppfallsareal kan leggjast til friområde som parkar og torg dersom tilkomst mellom friområde og bustader er mindre enn 100 m.

Terreng brattare enn 1:3, med unntak av akebakke, typiske kant-, og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som felles uteopphaldsareal.

Leikearealet bør plasserast sentralt i bustadområdet og vere synleg frå flest mogleg bustadar. I bratte område bør flate parti reserverast til leikeområde og felles uteareal til glede for alle bebuarar. Nærare krav til opparbeiding og utstyr på leikeplassar skal avklarast i reguleringsplan.

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging.
- Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilagdag, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.
- Ved regulering eller søknad om tiltak som dreiar seg om støyømfintleg bygg (bustad, pleieinstitusjonar, fritidsbustad, skule, barnehage) skal støysituasjonen alltid skildrast og det skal gjerast greie for korleis støyproblematikk blir handtert.
- Ved regulering eller søknad om tiltak i nærleiken av eksisterande støyande verksemdar (veg over 8000 ÅDT, jernbane, skytebane, motorsport/øvingsbanar, støyande bedrifter og andre støyande verksemdar) skal ei det følgje ei støyfagleg utgreiing som skildrar eventuelle avbøtande tiltak.
- Ved etablering eller utviding av støyømfintlege bygg i område som kan vere utsett for støy skal det dokumenterast at prosjektet oppfyller grenseverdiane som er sett i gjeldande nasjonale retningslinjer.

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Det skal m.a. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdslårar. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.
- I reguleringsaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

Retningslinje

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

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

- Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l er ikkje tillate på myr og våtmark. I reguleringsplanar skal myr- og våtmarksområde regulerast til §12-5 punkt 3 eller 5.
- Naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratets tilrådde metode.
- I reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 skal samanhengande grønstruktur takast vare på og vidareutviklast gjennom å knyte større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdslårar for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar) som knyter bustadar, sentrum, skular, barnehagar og friluftsområde saman.
- På aust- og nordsida av Bø-/Gvarvelva og Norsjø mellom Bø og Akkerhaugen skal det sikrast areal til samanhengande grøntdrag med tursti.
- Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjonsone som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv. For hovudvassdraga skal sona dekke minst 5 meter på kvar side av elva.
- Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Det kan settast krav om at lukka bekkar skal opnast i samband med reguleringsplanlegging.

Retningslinje

Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av konsekvensar for naturmangfald etter nml §8-12 skal vurderast i planinitiativ.

Det bør takast særlege omsyn til bekkar der fiskebestanden har eit anadromt vandringsmønster, dvs. vandrar frå saltvatn til ferskvatn for å gyte. Sidan kravet om kantvegetasjon er heimla i



vassressurslova §11, må ein eventuell dispensasjonssøknad rettast til rett myndigheit (Statsforvaltaren).

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. Ved grave- og byggearbeid pliktar tiltakshavar å vurdere og eventuelt undersøke om det er forureina grunn i området, jf. forureiningsforskrifta §2-4. Dersom grunnen er forureina krevjast ytterlegare undersøkingar og vurderingar for å klargjere evt. konflikthar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

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

- Tryggleik mot skred skal sikrast i reguleringsplanar. Der skredtryggleik ikkje er dokumentert i reguleringsplan skal det gjerast av ansvarleg føretak ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1.
- For alle planar og tiltak i område under marin grense skal eventuell førekomst av kvikkleire og rasfare vurderast av geoteknikar. Vurderinga skal følgje planforslaget ved handsaming. Sikringstiltak må vere gjennomført før bygging.
- Reguleringsplanar skal vurdere om det er behov for å sikre barrierar mot skogbrann.

Retningslinje

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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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

2.17.2 Dyrka mark

I alle typar plan- og byggesaker som opnar for føremålsending eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det krevjast ein matjordplan som sikrar at matjordlaget blir bruka til oppfyllingsområde for nytt jordbruksareal, nydyrking eller betring av annan dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Tiltaka for å ta vare på matjorda må sikrast i føresegnene. Matjordplanen skal følgje med som ein del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn av reguleringsplan.

Retningslinje

Matjordplanen bør samsvare med «Veileder for Matjord» frå Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark.



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

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

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

3.1.1 Generelle reglar

- Etablering og utviding av handelsverksemd er berre tillate innanfor sentrum jf pkt 3.1.4.1b). Unntatt er handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er plasskrevjande, jf. definisjon i Regional plan for areal og transport, som kan etablerast innanfor forretningsformål. Handelsverksemd innanfor grendesenter (jf def i pkt 3.1.4.1) kan ikkje overstige 800m² (BRA).
- Bygningar og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg.
- Miljøvenlege, alternative energikjelder skal vurderast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg må være godt integrert i fasaden/taket.
- Anna bruk av dyrka eller dyrkbar mark enn landbruk (jf. jordlova §9) eller frådelling av landbrukseigedom (jf. jordlova § 12) er ikkje lov i område avsett til bygningar og anlegg i kommuneplanens arealdel før området er regulert med reguleringsplan, jf. jordlova § 2, 2. ledd.

3.1.2 Bustad

- Oppføring av nytt bustadhus kan ikkje tillast dersom eigedomen har bustadhus frå før.
- Reguleringsplanar skal skildre korleis planforslaget handterer tema som er relevante for bukvalitet. Det gjeld både for nye og eksisterande bustader i og i nærleiken av planområdet. Aktuelle tema er sol og skugge, vind og innsyn.
- B1 Ryntveit og B2, B28 og B29 Haukvik:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging. For B2, B28 og B29 skal kartlegginga vere gjennomført før varsel om oppstart av reguleringsplan. Naturverdiar av nasjonal og regional interesse må takast omsyn til i reguleringsplan.
- B3 Akkerhaugen:** Reguleringsplanen må sikre at avløp frå tomter har sjølvfall til kommunalt nett.
- B25 Ødegårdsfeltet:** I reguleringsplan skal snarvegar for mjuke trafikantar sikrast.

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

- Reguleringsplanar skal oppnå følgjande tettleikskrav. Interne vegar og grønstruktur reknast med i berekningsgrunnlaget, men ikkje område som ikkje er byggbare.

Område	Tettleik (min)
Innanfor tettstadgrensa	2,5 bueiningar pr daa
Innanfor tettstadgrensa, men utanfor sentrum	1 bueining pr. daa
Utanfor tettstadgrensa	0,5 bueiningar pr. daa.

- Utnyttingsgrad og høgder skal fastsetjast i reguleringsplan.
- I ikkje-regulerte område kan det tillast %BYA=27% utnytting av tomtene, inntil 350 m² BYA.
- Separate garasjar og uthus skal vere tydeleg underordna hovudbygningen i plassering, storleik og formspråk. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5m.



- e) Garasjar og uthus skal ikkje overstige $BYA=50\text{ m}^2$ i regulerte område og innanfor tettstadsgransene.
- f) For ein bustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks $1/3$ av bustadens BRA.

Retningslinje

Definisjon på bustadtype i rettleiar «Grad av utnytting» skal leggjast til grunn ved behandling av reguleringsplanar og byggesaker. Hybel vert definert som ein buening som delar funksjonane kjøken og/eller bad med andre hyblar eller med ei primærleilegheit.

3.1.3 Fritidsbygningar

- a) For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige $BYA=125\text{ m}^2$. Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil $BYA=25\text{ m}^2$. Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.
- b) Parkering inngår ikkje i BYA.
- c) Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- d) Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0m.
- e) Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert rekkverk, listverk, vindauge og tak. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Trapper og gjerde tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- f) **F2 Vatnar:** Innanfor området kan det etablerast leirstad.
- g) **F3 Slåttedalen:** Nye fritidsbustader skal nytte seg av eksisterande tilkomstvegar. Det kan ikkje etablerast nye avkøyringar frå fylkesveg 3330 Vatnarvegen.

Retningslinje

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

3.1.4 Sentrumsområde

3.1.4.1 Generelle føresegner

- a) Bø sentrum er regionsenter, kommunesenter og lokalsenter. Gvarv er lokalsenter. Akkerhaugen, Nordagutu og Hørte er grendesenter. Kommunesenter, lokalsenter og grendesenter er avgrensa av sentrumsfremåla (kombinert føremål sentrum/næring for Hørte).
- b) Tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar er berre tillate innanfor kommunesenter og lokalsenter.

3.1.4.2 S1, 3, 4 og 5, Bø, Gvarv, Akkerhaugen og Nordagutu

- a) Nye bygg og anlegg, og endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med form og karakter i omgivnaden. Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken.
- b) Nye bygg skal plasserast slik at det gir ei god utnytting av tomta og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplassar skal som hovudregel ikkje plasserast mellom bygg og gate. Avvik skal grunngjevast i detaljregulering.



- c) Nye fasadar skal utformast med forståing for dei eksisterande gateromas rytme, skala, vindaug og fargesetting. Lange fasadar skal delast opp, og/eller ha ein variasjon i høgde.
- d) For publikumsretta verksemder skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha ein stor del vindaug og inngangar. Tildekking av vindaug tillatast ikkje.
- e) Det skal leggst til rette for gåande langs alle gater.
- f) Vareleveranse skal fortrinnsvis leggst til den sida av bygget som gir optimal trafikklysing og minst konflikt med mjuke trafikantar.

Retningslinje

Som overordna prinsipp skal vegar og gater leggjast til rette for følgjande prioritering av trafikantar: 1) Fotgjengarar 2) Syklistar 3) Kollektivtrafikk 4) Øvrig vegtrafikk.

3.1.4.3 S3 Gvarv sentrum

- a) Bygningar skal orienterast mot gate. Lukka fasadar mot Gvarvgata og Gamlegata er ikkje tillate. Nye bygningar skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk og ved oppdeling av lange fasadar.
- b) Innafor sone 1 (føresegnsområde #6) skal det vere ei funksjonsblanding av forretningar, kontor, bustader og offentleg og privat tenesteyting. For bygningane som vender mot Gvarvgata, kan bygningar ha ei maksimal gesimshøgde 10m og maksimal mønehøgde 12m (3 etasjar). Parkering skal ikkje leggst direkte ut mot Gvarvgata.
- c) Innafor sone 2 (føresegnsområde #7) skal det i hovudsak vere bustader og offentleg/privat tenesteyting. Handel, kontor og mindre handverksmessige verksemder i liten skala er lov.

3.1.5 Forretning (FO1)

- a) Innanfor føremålet FO1 kan det totalt etablerast 12 000 m² BRA detaljhandel. Øvrige etableringar skal vere plasskrevjande jf. definisjon i ATP Telemark. Bustad, tenesteyting og kontor er ikkje tillate.
- b) Forretningar innanfor området skal ha minimum 1200 m² salsareal.
- c) Kvar butikk skal ha eigen dør/inngang. Seksjonane skal ikkje koplast i hop.
- d) Det er ikkje tillate å etablere daglegvareforretning. Eit mindre serveringstilbod er berre tillate som ein integrert del av ei forretning.
- e) Utnyttingsgraden er maks % BYA= 80%
- f) Før det blir opna for meir detaljhandel utover 12 000 m² BRA skal det gjennomførast ei ny handelsanalyse for Bø.

Retningslinje:

Ved etablering av nye handelsverksemder kan kommunen krevje analyser som mellom anna viser kva lokale og regionale konsekvensar dagens handelsetablering har ført til, og kva verknader ny handelsetablering vil få. Analysane bør ta for seg tilhøvet til eksisterande sentrum, endra mobilitet i handelsområdet og lokal trafikkavvikling både for køyrande og mjuke trafikantar.

3.1.6 Næring

- a) Næring omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, med tilhøyrande funksjonar, t.d. kontorbygg. Det skal ikkje etablerast rein forretning eller tenesteyting. Sal av varer som industribedriftene på staden produserer sjølve er tillate.
- b) Reguleringsplan for næringsareal skal omfatte vegetasjonsskjerm mot omkringliggande bygg eller andre område der det er behov for skjerming.
- c) **N4 Årnes:** I området kan det leggst til rette for bensinstasjon/serviceanlegg og servering



- d) **N6 Hørte:** I reguleringsplan skal tiltak for å sikre trafikktryggleik langs Sætrevegen vurderast.
- e) **N22 Grivimoen:** Delar av området kan nyttast til camping.

3.1.7 Idrettsanlegg

I2 Rallevegen MX-bane: I reguleringsplan skal det avklarast kva areal som skal opparbeidast, sikre støyforhold mot friluftsområde og legge til rette for at parkeringsplass er open for ålmenta. Etableringa må ikkje vere til hinder for alminneleg turtrafikk. Støyanalysar skal også skildre konsekvensane og avbøtande tiltak for Breiva gjestegård. Det skal også dokumenterast avbøtande tiltak mot forureining av vassmiljø med overvassavrenning.

Retningslinje: *Det bør fjernes så lite død ved (både ståande og liggande) som mogleg frå området som substrat for sopp og insekt.*

3.1.8 Fritids- og turistføremål

- a) I område for fritids- og turistføremål kan det opnast for leirstad og camping med tilhøyrande funksjonar som kiosk, sanitetsanlegg og overnattingar.
- b) **FT1 Norsjø ferieland:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging
- c) **FT4 Guvihaug:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging. Omsynet til biologisk og geologisk mangfald skal vektleggast.

3.1.9 Råstoffutvinning

- a) Det er krav om reguleringsplan før etablering eller utviding av massetak. Reguleringsplanen skal avklare uttaksgrenser (sidevegs og djup), rammer for eventuelle bygningar, sikringstiltak, verneomsyn (støy, miljø), driftstider, landskapstilpassing, tilkomst og uttransport og krav til etterbruk og tilbakeføring etter at anlegget er avslutta.
- b) **R1 Nybustul nord:** Steinressursen skal utvinnast frå sør. Det skal stå att ein skjerm av fjell mot nord. Tilkomst er via Nybuvegen
- c) **R3 Nybustul sør:** Tilkomst er via Nybuvegen. Masteeigar (Statnett) skal ha uhindra tilkomst til området kring mastar, inkludert arbeidssone.
- d) **R4 Veltunstulen:** Verksemd knytt til drift, uttak osb. vert ikkje tillate innanfor 100m-beltet til Åseåa og Lona. Tilkomst skal skje via Årmodalvegen og Skjelbreidvegen søndre del. Evt utviding av Årmodalvegen må skje på nordaustlege side av vegen. Det skal takast vare på ei brei buffersone med eksisterande vegetasjon mellom tiltaket og elva. Den delen av området som ligg mellom skogsbilveg vest for Åseåa og Åseåa kan bare nyttast som buffersone/vegetasjonsskjermering
- e) **R5 Hyttedalen:** Verksemd knytt til drift, uttak osb. vert ikkje tillate innanfor 100m-beltet til Åseåa og Lona. Tilkomst skal skje via Stokklandvegen. Den delen av området som ligger innanfor vassdragsbeltet til Lona (100 m frå elva) kan berre nyttast som buffersone/vegetasjonsskjermering.
- f) **R6 Kåsa og R7 Brennekåsa:** Tilkomst skal løysast via Roheimvegen.
- g) **R8 Øverbømoen:** Uttak av fast fjell tillatast ikkje p.g.a. risiko for forureining av grunnvatnet og nye sprekkdanningar som kan endre grunnvasstraumen
- h) **R9 Herremo:** Uttak av fast fjell tillatast ikkje p.g.a. risiko for forureining av grunnvatnet og nye sprekkdanningar som kan endre grunnvasstraumen. Tilkomst via eksisterande regulert avkøyring

frå rv 36 nordvest for området eller ny avkøyring som erstattar dagens avkøyring til g/bnr 28/40 aust for området.

- i) **R14 Vårbusvingen:** Støy, avrenning av støv til vassdrag og trafikktryggleik knytt til avkøyring skal følgast opp i reguleringsplan. Trafikksikker avkøyring frå fv. 3332 Lifjellvegen må planleggast i tråd med normalar i Handbok 100.

Retningslinje

Reguleringsplanen bør dekke området for råstoffutvinning, buffersoner og naturleg tiltsøytande nærområde. Utkast til driftsplan med avslutningsplan bør ligge som underlag til forslag til reguleringsplan. Konsekvensutgreiing av felles kommunedelplan for skifer og murestein for Bø og Sauherad bør leggast til grunn for reguleringsplanar for område som var omfatta av denne kommunedelplanen. Moglegheit for felles lagerområde for stein i teleløysinga bør vurderast i samband med endeleg traseval for uttransport for å avlaste vegnettet i teleløysingsperioden, redusere investeringskostnader og fremje driftssamarbeid. Hogst i område sett av til råstoffutvinning bør normalt ikkje skje før reguleringsplan for området er vedtatt. Dette fordi ein ønskjer å sikre viktige buffersoner med eksisterande vegetasjon rundt førekomstområda. Om ein likevel ønskjer avverking i området, må dette skje i samråd med kommunen.

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet

3.1.11 Andre typar bygningar og anlegg

- a) **A1 Rallevegen:** I området kan det leggast til rette for komposteringsanlegg og massedeponi, med tilhøyrande bygningar. Det skal ikkje opnast for kompostering av slam. Reguleringsplan må dokumentere luktproblematikk og avrenning til vassdrag, og foreslå eventuelle avbøtande tiltak. Anlegget skal skjermast mot friluftsområdet og mot innsyn på ein slik måte at anlegget tilpassar seg naturlandskapet. Det skal etablerast ein ny parkeringsplass for turgåarar sør for anlegget, og det etablerast ny sti opp til dagens sti lenger opp i friluftsområdet. Løysingane i reguleringsplanen skal legge til rette for ei drift som minimerer spreiding av lukt.

Retningslinje: Det bør bli lagt opp til årlege prøver for å sikre at det ikkje kjem sigevatn frå anlegget ut i elvefaret på andre sida av vegen.

Retningslinje: Det bør fjernes så lite død ved (både ståande og liggande) som mogleg frå området som substrat for sopp og insekt.

- b) **A2 Gvarvhølen:** Bryggeanlegget skal vere langsgåande. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast konsekvensar for strøumforhold i elva både i normalsituasjon og ved flaum. Erosjon skal kartleggast. Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- c) **A3 Sandamoen:** I området kan det leggast til rette for mottaksstasjon for avfall frå hytter.

3.1.12 Kombinerte bygge- og anleggsformål

3.1.12.1 Generelle føresenger

Forretningsformålet i område med kombinert bygge- og anleggsformål omfattar berre handel med plasskrevande varegrupper, jf. definisjon i regional plan for areal og transport i Telemark. Det er ikkje



tillate å etablere daglegvare eller kjøpesenter. Sal av produkt som industriverksemdene på staden produserer sjølve er lov.

3.1.12.2 Forretning/kontor/industri/tenesteyting

- a) **K6 Eidsvoll/Napastaa:** Innanfor området er det tillate å etablere forretning/ kontor/ industri/ tenesteyting/ bustad
- b) **K7 Dale, K8 Sperrud og K9 Sperrudvelta:** Innanfor området er det tillate å etablere forretning/industri

3.1.12.3 Sentrum/næring (Hørte)

K1 Hørte: I området kan det i tillegg til sentrumsfunksjonar, etablerast lager, lett industri, verkstad og engrosverksemd.

3.1.12.4 Næring/forretning/andre typar nærare angitt bygningar og anlegg

K4 Brenna industriområde: Tungindustri skal ikkje etablerast. Det kan etablerast gjenvinningsstasjon.

Retningslinje

Eksisterande grønnstruktur på næringsarealet bør i størst mogleg grad sparast, særleg i randsonene mot anna føremål

3.1.12.5 Næring/tenesteyting/forretning

- a) **K2 Brenna Storkaas og K3 Brenna - Skogen:** Tungindustri skal ikkje etablerast. Anna offentleg eller privat tenesteyting kan omfatte veterinær, leikeland for barn, annan type verksemd knytt til helse, aktivitet og rekreasjon. Nye offentlege kontor med høg besøksfrekvens skal ikkje etablerast.
- b) **K2 Brenna Storkaas:** I reguleringsplan for framtidig byggeområde skal tilkomst og korleis matjord som fjernast skal ivaretakast avklarast.

3.1.12.6 Tenesteyting/kontor/bustad

K10 Bø Campus: Innanfor området er det tillate å etablere tenesteyting/kontor/bustad

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

3.2.1 Jernbane

- a) Det er ikkje tillate å etablere nye planovergangar over jernbanespor, eller legge til rette for auka trafikk over ein etablert planovergang. Ved slike tilfelle skal det i reguleringsplan settast rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssing før utbygging tillatast.
- b) **BA1 Sunde tømmerterminal:** Naturtypekartlegging og støyutgreiingar skal gjennomførast som ein del av reguleringsplanarbeidet. Areal som ikkje blir sett av til tømmerterminal eller tilhøyrande funksjonar skal regulerast til LNF eller næring i samsvar med kommuneplan for Sauherad kommune 2017-2028.

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)

Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde.

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

3.4.1 Generelle føresegner for LNF

- Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsmessig landbruk, gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate. Nye landbruksbygg tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenterast at det ikkje er mogleg med ei alternativ lokalisering på eigdommen. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet.
- Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustad og fritidsbustad kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.
- Eit bygg i eit gardstun skal ikkje delast frå tunet som eiga tomt.
- Når landbrukseigedomar vert selt som tilleggsareal, kan bustaden delast frå som bustadeigedom. Bustadeigedommen skal ikkje vere større enn kva som vert vurdert som tilstrekkeleg for føremålet med delinga og maksimalt 5 dekar.
- Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet

Retningsline: Erstatningsbustad erstattar ein annan bustad heilt, til dømes som følgje av brann, alderdom eller liknande. Reglane om utnyttingsgrad for bustad og fritidsbustad (jf. føresegnene § 3.1.2.1 og 3.1.3) bør leggjast til grunn i søknad om løyve.

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

- Tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige friluftslivsområde eller med dyrka og dyrkbar mark.
- I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.
- I tilknytning til tradisjonell landbruksdrift kan det gjevast opptil 15 løyve til tiltak til følgjande føremål:
 - Oppføring og/eller ombygging av eksisterande bygningar til utleigebygg eller anna småskala næringsverksemd på garden. Nye bygg og ombygging skal vere på maksimalt 300 m² BRA.
 - Bruksendring av eksisterande bygg til næringsverksemd
- Innanfor kvart delområde tillatast nye bustadar jf. fordeling i tabell under. Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og evt. 1 sekundærleilegheit.

Nr	Navn	Tal nye bustader
BN1	Klevarsida	5
BN2	Holtsås	2
BN3	Nordagutu sør	4
BN4	Liagrenda	3
BN5	Vegheim	2
BN6	Gunheim	3
BN7	Stranna	5
BN8	Håtveit	3
BN9	Sætersbø	2
BN10	Sanda	3
BN11	Vreimsida	3
BN12	Forberg	3
BN13	Eikjabygda	4
BN14	Østerli	3
BN15	Valen-Flatlin	2
BN16	Vatnarvegen	6
BN17	Liheia	2



- e) **BN10-12:** Det skal leggjast avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert mot kulturlandskapet.
- f) **BN17:** Det skal leggjast avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert mot kulturlandskapet. Nye bustadar skal plasserast i samanheng med eksisterande bygg og tilpassast omkring liggande bygg, lokal byggeskikk og landskap. Nye bustadar skal ikkje føre til ytterlegare oppsplitting av dyrka mark, inkludert beiteareal.

Retningslinje

Det skal ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at områdets overvegande karakter etter utbygging skal vere ope og ubygd. Spreidd bustadutbygging skal i utgangspunktet skje som enkelttomter, men desse kan plasserast inntil eksisterande tomter.

Tidlegare bygde areal som i ettertid vert delt i frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidd bustader i planperioden.

Storleiken på bustadtomter bør maksimalt vere 2 daa.

Bygningar og andre tiltak må vere tilpassa terreng og eksisterande bygg. Nye næringsbyggbygg og/eller ombygging av næringsbygg skal innpassast i tunet på garden. Det skal leggjast vekt på bygging med røter i tradisjonar og god byggeskikk. Reglane om utnyttingsgrad for bustad, jf. punkt 3.1.2 bør leggjast til grunn i samband med handsaming av saker om bustadbygging.

Utforming av nye avkøyringar til fylkesveg skal vere i tråd med gjeldande normalar i Handbok N100 (Statens Vegvesen), eller nyare handbøker som erstattar denne.

3.4.3 LNFR med spreidd bryggebygging

- a) Innanfor områda merkt med BR kan det opnast for tilrettelegging for brygger med fordeling som vist i tabell under.

Nr	Namn	Tal nye brygger
BR1	Stranna (Holte brygge sør)	2
BR2	Stranna (Vik)	1
BR3	Stranna (Strandli)	0
BR4	Stranna (Gjernes)	1
BR5	Nesodden (Odden brygge)	1
BR6	Nesodden (Bratstedodden)	1
BR7	Nesodden (Eyra)	1
BR8	Liagrenda (Vålanes)	1
BR9	Liagrenda (Vålanes sør)	1
BR10	Liagrenda (Stangeodden)	1
BR11	Sauarelva (Holtatangen)	1
BR12	Sauarelva (Pilodden)	1 (2)
BR13	Heddalvatnet sør (Hem)	1
BR14	Heddalvatnet sør	2
BR15	Heddalvatnet sør (Tjuvodd)	0
BR16	Heddalvatnet sør (Haukedalsbukta)	1
BR17	Heddalsvatnet sør (Høgroudodden)	1

- b) Søknaden om tiltak skal vise at tiltaket ikkje kjem i konflikt med viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.

- c) Det er ikkje lov til å sette opp gjerde, bygg eller andre innretningar som hindrar ålmentas frie ferdsel eller som privatiserer brygge- eller landområdet innanfor. Maksimalt areal for brygge er 20 m² og maksimal lengde er 8 meter.
- d) Ved søknad om tiltak for brygge innanfor områda **BR8** og **BR16** skal det spesifikt vurderast om det er behov for utgreiingar av naturmangfald for å ivareta naturkvalitetar knytt til gruntvassområde og våtmark.

Retningslinje

Ved etablering av ny brygge skal ein alltid vurdere om det er mogleg å få til ei fellesløysing med andre brygger, eventuelt samlokalisere brygge med andre brygger. Kommunen kan krevje fellesløysingar eller samlokalisering.

Brygger bør plasserast der det alt finst ein tilkomst. Etablering av nye brygger opnar ikkje for bygging av ny tilkomstveg. Brygge bør sikrast/forankrast med wire eller liknande for å hindre at brygga kan bli teken av flaum.

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

Informasjon: Det er ikkje knytt føresegner eller retningslinjer til føremålet. Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 2.6.1. Byggegrenser mot vassdrag og 2.15 Blå og grønne naturverdiar.



4 Omsynssoner

4.1 Støysoner (H210) (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

- Gjeldande støysoner vist i temakart for støy skal takast omsyn til i samband med regulering og søknad om tiltak.
- Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy skal leggjast til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
- Raud støysoner: I raud støysoner skal det ikkje opnast for støyfølsam arealbruk. Etablering av nye bustader kan likevel vurderast i område vist som sentrum i Bø og Gvarv, med støyknivå (Lden) på inntil 70 dBA ved fasade, dersom bueiningane er gjennomgåande og har ei stille side der det kan etablerast uteopphaldsareal. Dersom nye bustader skal etablerast i desse områda skal det sikrast med støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av roma for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot stille side.
- Gul støysoner: Det kan etablerast støyfølsam arealbruk (skular, barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader og rekreasjonsareal) i gul støysoner, dersom bygningane har ei stille side med støyknivå under 55 dB og tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støyknivå under 55 dB. For bustader må bueiningane vere gjennomgåande og uteroma plasserast på ei stille side. Føresegnene gjeld i tillegg til eventuelle nye gule støysoner, frå støykartleggingar gjort etter vedtaksdato for denne revisjonen.

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

4.2.1 Fareområde for skred (H310)

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

Retningslinje:

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

4.2.2 Fareområde for flaum (H320)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor aktsemdsområde der det ikkje eksisterer flaumsonekart skal reell flaumfare dokumenterast av fagperson/-miljø. Innanfor dokumenterte flaumsoner skal tiltak vere sikra mot 200-årsflaum. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjonar skal vere sikra mot 1000-årsflaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna med oppdemming. Mindre tiltak skal vere sikra mot 20-årsflaum.

Retningslinje:

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

4.2.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- Bygningar som blir etablert innanfor omsynssona må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningane.
- Felles leikeplassar er ikkje tillate innanfor fareområdet.

4.3 Sikringssoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

Innanfor nedslagsfeltet for drikkevatn er det ikkje lov med tiltak som kan ureine drikkevasskjeldene.

Retningslinje

Vassverkseigaren skal få høve til å uttale seg til alle søknader om tiltak innanfor sona.

4.3.2 Sikringssone for jernbane (H190)

Innanfor sona er det ikkje tillate med tiltak som fører til sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annan måte kan skade tunnelanlegget utan spesiell løyve frå forvaltingsstyresmakten.

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

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

Innanfor omsynssona skal det ikkje byggast eller utviklast verksemdar som bidrar til omdisponering av landbruksjord eller avgrensar ordinær landbruksdrift. Tettstadgrensa skal ikkje leggje auka press på landbruksareala.

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

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

Informasjon: Nærare skildring av friluftslivsområda finst i Naturbase (kartlagde friluftslivsområda).

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

Naturgitte og kulturskapt nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka. Omsyn til kulturlandskapet skal vektleggast ved søknad om tiltak.

4.4.4 Omsynssone for viktige naturområde (H560)

Retningslinje

- a) Tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ikkje kome i konflikt med verdiar knytt til biologisk mangfald. Før det blir gitt løyve til eventuelle tiltak og endra bruk innanfor omsynssone, bør området kartleggast nærare.
- b) Alle byggesaker innanfor omsynssona skal sendast til Statsforvaltaren for uttale.

Informasjon: Viktige naturområde er områder som er viktige for bevaring av biologisk- og geologisk mangfald. Nærare skildring av områda finst på Naturbase (naturtyper og geologisk arv)



4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

- a) *Naturgitte og kulturskapte nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.*
- b) *H570_1-3: Bispedømmekontoret og kulturminnemyndigheitene skal få uttale seg til plansaker og søknader om tiltak før handsaming i kommunen.*
- c) *H570_4 (Gamlegata i Gvarv): Kulturminnemyndigheitene skal få uttale seg til plansaker og søknader om tiltak før handsaming i kommunen. Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanar skal omsyn til kulturmiljøet ivaretakast i tråd med føringar gitt i reguleringsplan for Gvarv S (øst) planID 09141994.*
- d) *H570_5: Omsynssona gjeld for Løvlund mat. Alle byggjetiltak skal vurderast spesielt med omsyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Kulturminnemyndigheit skal få uttale seg til søknader om tiltak før saka blir handsama i kommunen.*

4.5 Soner som er bandlagt etter anna lovverk (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav d)

4.5.1 Bandlagt etter naturmangfaldlova (H720)

- a) Stavsholtmyrane naturreservat er verna i forskrift om fredning av Stavsholtmyrane naturreservat, Bø kommune, Telemark (FOR 1979-06-22-1).
- b) Langedalsfjellet naturreservat er verna i forskrift om vern av Langedalsfjellet naturreservat , Bø kommune, Telemark (FOR-2016-11-25-1386)
- c) Gygestolen naturreservat er verna i forskrift om vern av Gygestolen naturreservat, Bø og Nome kommuner, Telemark (FOR-2018-12-07-1831)
- d) Årnesbukta naturreservat er verna i forskrift om vern av Årnesbukta naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1063)
- e) Nautesund fuglefredningsområde er verna i forskrift om vern av Nautesund fuglefredningsområde, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1064)
- f) Løkjinn naturreservat er verna i forskrift om vern av Løkjinn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-861)
- g) Rogholt-tjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning av Rogholt-tjønn naturreservat, Sauherad kommune (FOR-1983-04-22-862)
- h) Landtjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning for Landtjønn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-860)
- i) Skrim og Sauheradfjella naturreservat er verna i forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 3. Skrim og Sauheradfjella naturreservat, Kongsberg, Notodden, Sauherad og Skien kommuner, Buskerud og Telemark (FOR-2008-12-19-1448)
- j) Svartefjell naturreservat er verna i forskrift om fredning av Svartefjell naturreservat, Skien og Sauherad kommunar, Telemark (FOR-1996-06-21-645)

4.5.2 Bandlagt etter kulturminnelova (H730)

Kulturminna innanfor sona er freda etter lov om kulturminner (LOV-1971978-06-09-50).

4.5.3 Bandlagt etter energilova (H740)

Det er ikkje tillate med nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal avklarast med leidningseigar.

4.6 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, 3.ledd, bokstav e)

4.6.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

- Innanfor **H810-2**: Det skal i reguleringsplan leggest inn føresegner om rekkefølgekrav som hindrar at drifta av masseuttak i R3 skjer samstundes med hovudbruken av hytter i område
- Innanfor **H810_6** kan Skyttarvegen og Veirudkrysset detaljregulerast i eigen plan utan at det ligg føre plan for bustadområda.
- For område innanfor gjennomføringssoner er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.

5 Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10)

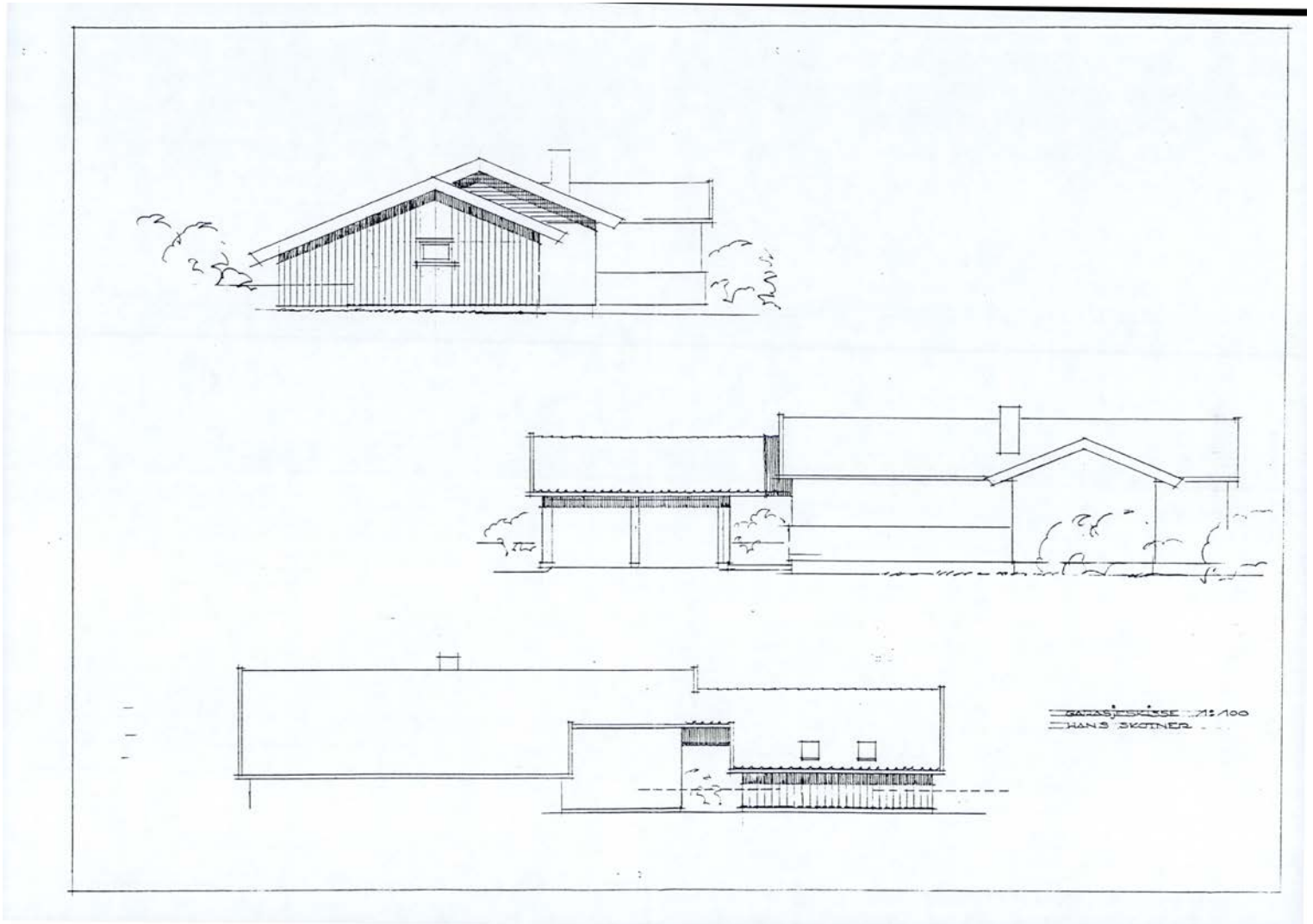
5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9)

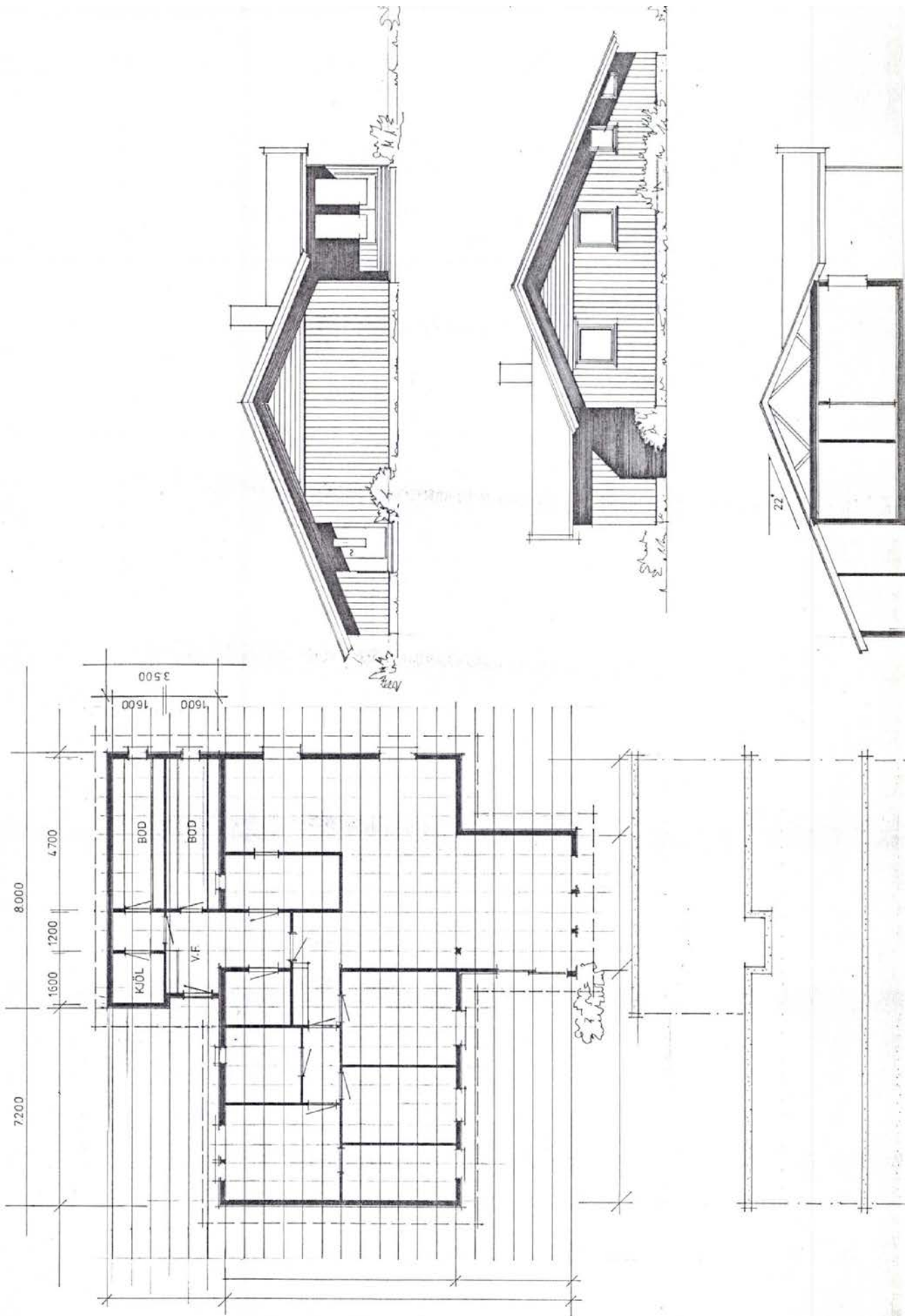
- #1 – 6 er tettstadgrenser, jf. nr. 3.1.4 *Sentrumsområde* og temakart for senterstruktur.
 - #1: Tettstadgrensa til Bø.
 - #2: Tettstadgrensa til Gvarv
 - #3: Tettstadgrensa til Akkerhaugen
 - #4: Tettstadgrensa til Hørte
 - #5: Tettstadgrensa til Nordagutu
- #6 – #7 er sentrumssonene på Gvarv, jf. nr. 3.1.4.3 og temakart for senterstruktur:
 - #6: Sone 1
 - #7: Sone 2
- #9 er område for råstoffutvinning jf. 3.1.9. Sjølve masseuttaket må skje innanfor føresegnsområdet for dei områda der det er vist føresegnsområde innanfor føremålet råstoffutvinning. Øvrig areal nyttast til buffersone, deponi osv.

6 Vedlegg

- Føresegner for skilt og reklame

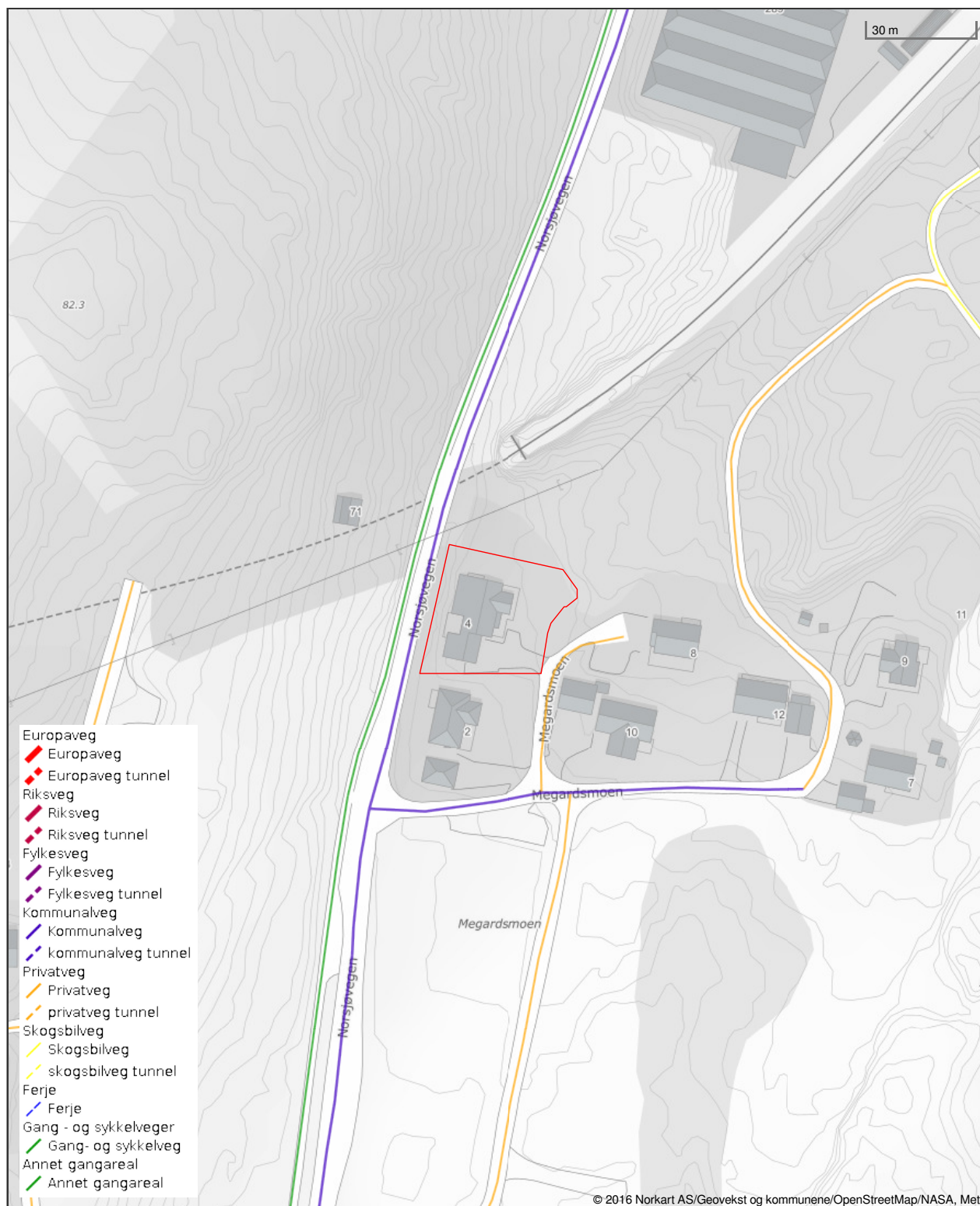








Vegstatuskart for eiendom 4020 - 160/42//





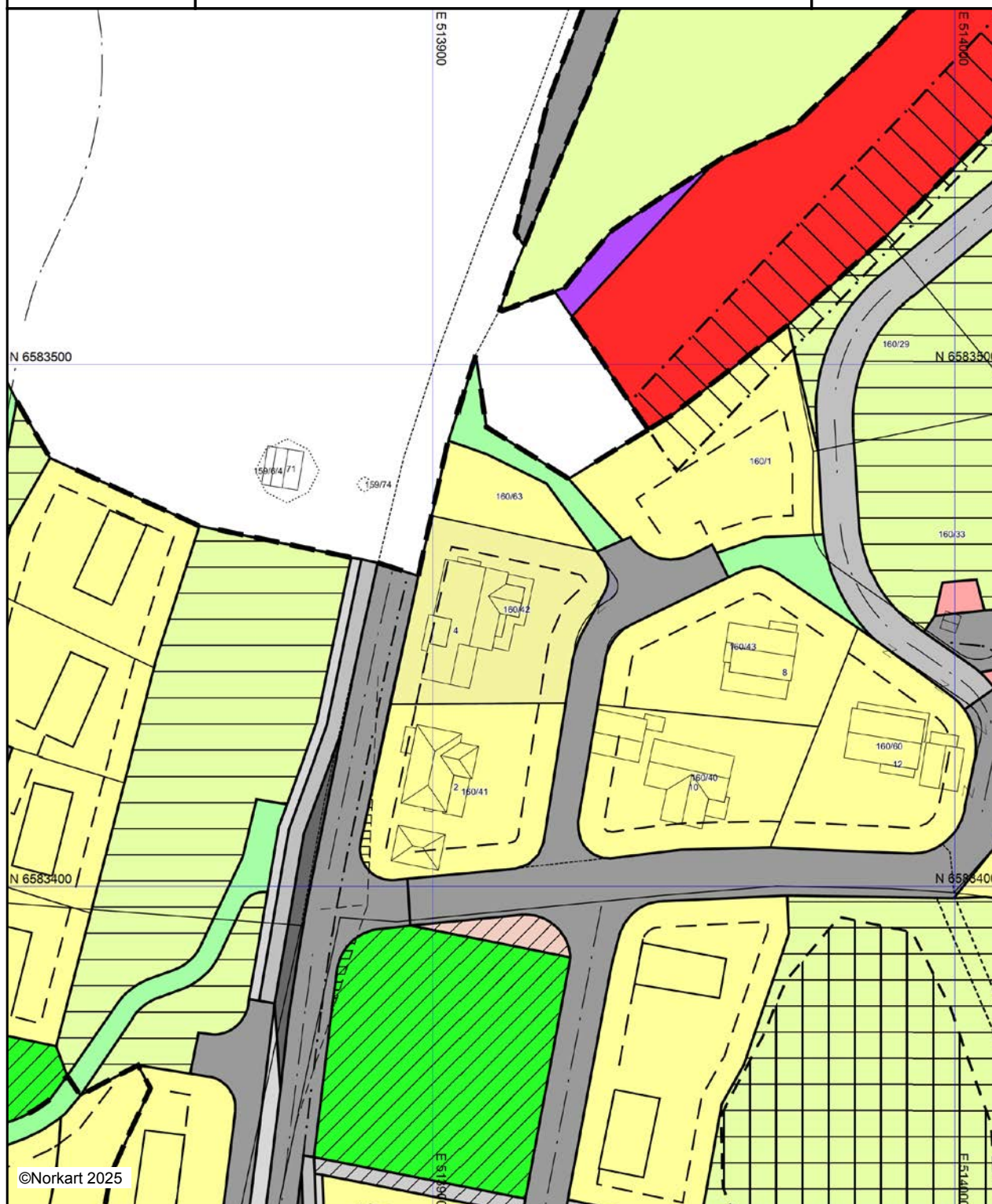
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/42
Adresse: Megardsmoen 4
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1000



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

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

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass

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

-  Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasj

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. lec

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 3

-  Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Friluftsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt



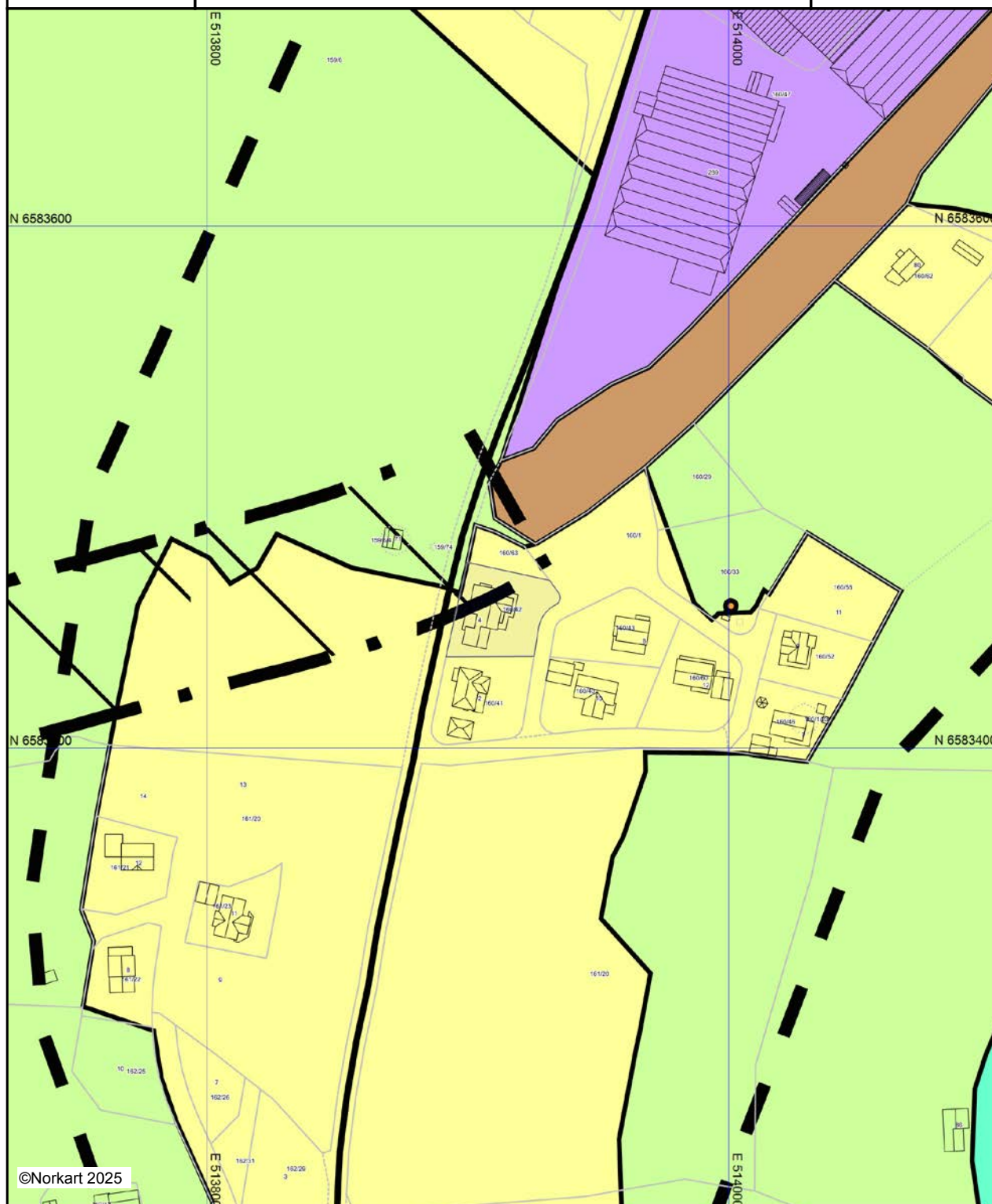
Midt-Telemark kommun

Kommuneplankart

Eiendom: 160/42
Adresse: Megardsmoen 4
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Megardsmoen 4 - Nabolaget Akkerhaug - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Akkerhaugen Linje 185, 323, B323	8 min 0.8 km
Nordagutu stasjon Linje F5, R55	7 min 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min

Skoler

Gvarv skole (1-10 kl.) 351 elever, 22 klasser	6 min 5 km
Sauar friskole (1-10 kl.) 48 elever, 4 klasser	6 min 5.5 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	17 min 14.3 km
Nome vgs - avd. Søve 150 elever	22 min 22.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

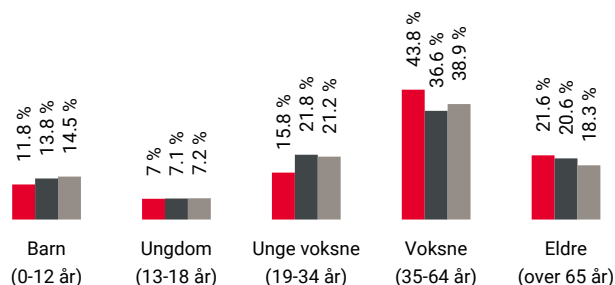
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Akkerhaug	600	307
Midt-Telemark kommune	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gvarv barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 5.2 km
Nordagutu naturbarnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 7.4 km
Hørte barnehage (0-4 år) 20 barn	11 min 10.3 km

Dagligvare

Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	7 min 6 km
Joker Nordagutu PostNord, søndagsåpent	7 min 6.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

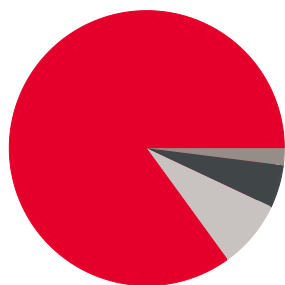
⚽ Idunsvoll 13 min 🚶
Ballspill, fotball 1.1 km

⚽ Sauar Ballbinge 5 min 🚗
Ballspill 5 km

🚴 Groven Fitness 14 min 🚗

🚴 Sporty24 Bø 15 min 🚗

Boligmasse



85% enebolig
5% rekkehus
2% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Bøssenteret

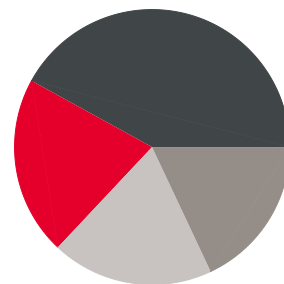
15 min 🚗



Vitusapotek Gvarv

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
42% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

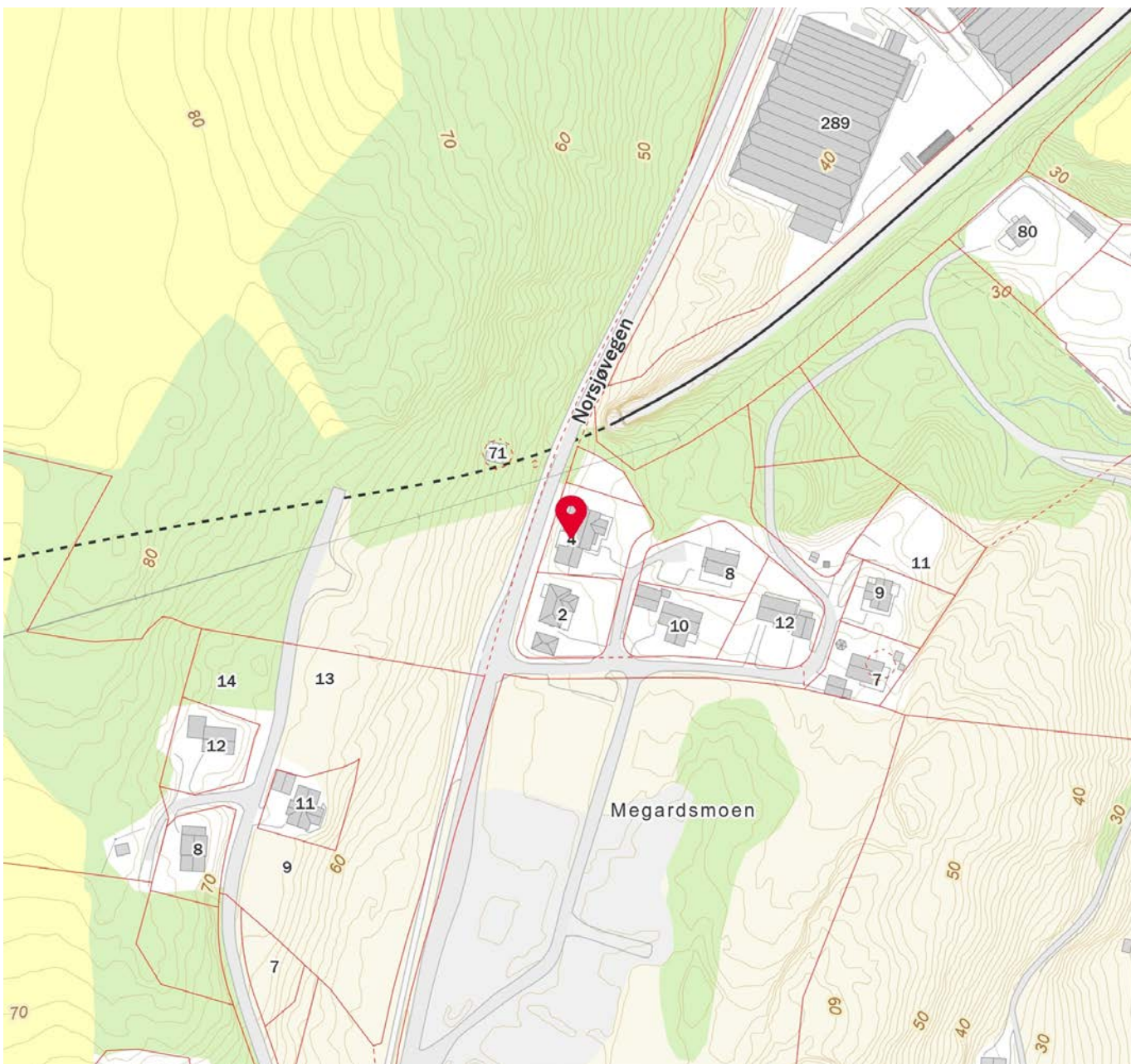
■ Akkerhaug

■ Midt-Telemark kommune

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Megardsmoen 4
3812 AKKERHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre