

The image shows a bright, modern living and dining area. A grey sectional sofa is positioned against a white brick wall. To the left, a window with brown curtains looks out onto a green landscape. A small white coffee table sits in front of the sofa. To the right, a dark dining table with four black chairs is set up. A framed picture of two people on a watercraft hangs on the wall. The ceiling has a single round light fixture. The floor is a light brown wood-look laminate.

**aktiv.**

Hellåsen 26, 3804 BØ I TELEMARK

**Prisgunstig 2-roms leilighet i  
rolige omgivelser - Solcelleanlegg  
og lave felleskostnader**



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 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 016 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 489,-  
**Selger:** Norsjø Eiendom Og  
Utvikling AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 49/49 kvm  
**Tomtstr.:** 2440.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 589  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1308250003

# Velkommen til Hellåsen 26!

Velkommen til Hellåsen 26, en lettstelt og praktisk 2-roms leilighet beliggende i et veletablert boligområde i Bø i Telemark. Leiligheten ligger i 1 etasje og har en arealeffektiv planløsning som passer godt for førstegangskjøpere, studenter eller som pendlerleilighet.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 37  |
| Egenerklæring .....     | 52  |
| Nabolagsprofil .....    | 59  |
| Budskjema .....         | 158 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Leilighet: Gang, kjøkken, stue, bad/WC, soverom, bod.

### 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er en felles kald utebod ved inngangsparti på 6 m<sup>2</sup> som alle 4 leiligheter i nr 26 deler på. Boden ligger på fellesareal og inngår ikke i arealberegningen. Det er felles vaskerom og gang på plan 2 som er beregnet på seksjonsnummer 12,15 og 16. Seksjonsnummer 11 har tilrettelagt for bevegelseshemming og opplegg for vaskemaskin på bad i leilighet. Felles vaskerom på 5 m<sup>2</sup> inngår ikke i arealberegningen da det ligger på fellesområder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2440.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på fellesområde. Beliggende på Hellåsen, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er et fellesområde i sameiet og er flat, opparbeidet med gruset oppstilling, asfalt ved inngangsparti og grøntareal, plen i front av bygningen. Nivåforskjell mot andre leilighetsbygg med mur av stableblokk for å ta opp nivåforskjell. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til Folkestad barnehage, Bø sommarland og kort avstand til Bø sentrum. Utsikt mot omliggende fjell og omgitt av natur og skog. Ligger sentralt i landlige omgivelser.

**Beliggenhet**

Leilighet beliggende fint og landlig til på folkestadfeltet i Bø. Det er kort vei til barnehage, bussholdeplass, Bø sommarland, Høyt og lavt klatrepark og telemarkshallen. Området er barnevennelig og ligger ca. 5 km fra Bø sentrum.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Folkestad barnehage - 0,1 km

Sandvoll barnehage - 4 km

Folkestad skule (1-7 kl.) - 2,8 km

Bø skule (1-7 kl.) - 4,7 km

Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 5,5 km

Bø videregående skule - 5,2 km

Nome vgs- avd. Lunde - 21 km

Universitetet i Sør-Øst Norge - 5,9 km

**Bygningssakkyndig**

Olav Øyen

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plasstøpt betonggulv mot grunn. Det er veggkonstruksjon av lettklinker, strukturpusset utvendig. Felt i veggkonstruksjon under vinduer av bindingsverk med liggende dobbeltfalset trekledning og malte plater. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har tilbygget utvendige boder ved inngangsparti, bodene er konstruert med bindingsverk og ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel. Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2 av Lecaplank. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Gesimskasser med synlige sperreender og tretaktro på langvegger og i gesimskasser på gavler. Pulttakkonstruksjon over utvendige boder og overbygget inngangsparti. 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:

#### Yttervegger og veggkonstruksjon

- Veggkonstruksjon hovedsakelig av lettklinker fra byggeår 1977. Felt av bindingsverk og trepanel. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte overflater på trepanel og plater, på vegger og bod. Det er større horisontale og noen vertikale riss i vegg av lettklinker etter eldre setning i grunn, setningen har vært stabil i selger sitt eie. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiet sitt ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Vinduer og ytterdører

- Vinduer fra 2003 og ytterdør fra 2015 gis TG 1. Ytterdør subber og må justeres. Vindu på kjøkken fra 1977. Vindu er ellers i god stand, men noe kondensmerker innvendig og slitasjer og hakk på innvendige karmen. Vindu fra byggeår 1977 er værbitt utvendig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

#### Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Taktro av trebord fra byggeår 1977 i god stand. Taktekking fra antatt 1990-tall med noe etterslep på vedlikehold, værbitt takstein. Yttertak og fasade er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader.

#### Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 1977. Bruksmerker og slitasjer på overflater, vegger og gulv. Veggtapet løsner. Det er boret hull i vegg i våtsone. Flekker og misfarging i overgang veggtapet og oppkant på gulvbelegg. Eldre våtrom som har sin funksjon, men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Overflate gulv

- Våtrom fra 1977. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Flekker og misfarging i overgang veggtapet og oppkant på gulvbelegg. Eldre våtrom som har sin funksjon, men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 1977. Våtrommet er eldre og bør renoveres. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

WC og innvendige vann-og avløpsrør

- Det er eldre kobberør fra byggeår. Eldre sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 1977. Hovedstoppekran er ikke merket. Hovedstoppekran er under ombygging og skal flyttes ut i kasse på fellesområde fra snr 11 og merkes. Eldre sanitær og kobberør bør etterses av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Varmtvannsbereder

- Eldre varmtvannsbereder. En bereder beregnet på fire leiligheter, derav noe liten kapasitet. Rustdannelser på bereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Bereder er del av sameiets ansvar og felleskostnader.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

### **Verditakst**

Kr 950 000

### **Lånetakst**

Kr 760 000

### **Innhold**

Leiligheten inneholder: Gang, bod, bad, kjøkken, stue og soverom.

Ute er det felles parkering med elbillader og en felles uteplass med benker og grill.

### **Standard**

Enkel og praktisk leilighet beliggende på folkestad. Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder: Gang, bod, bad, kjøkken, stue og soverom.

Kjøkkenet er av enkel standard og har lyse slette fronter med klassisk trehvit ramme som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt stålkum, gulvet er dekket med gulvbelegg på betong.

Det er en praktisk liten bod med hyller i leiligheten.

Stua er leilighetens naturlige samlingspunkt, og oppleves som både lys og romslig. Den har en klassisk rektangulær utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Vinduet i stua slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot de omkringliggende naturomgivelsene. Stua er tilrettelagt med røykvarsler til brannsentral og har tilgang til trådløst nettverk gjennom fellesløsning i bygget. Rommet har god takhøyde og er praktisk med mange muligheter for ulike møbeleringsløsninger.

Soverommet har en god størrelse og gir muligheter for dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Veggene består av malt lettklinker og beiset eller malt panel på delvegger, mens taket er kledd med malte plater. Gulvet har belegg lagt på betong, som er slitesterkt og enkelt å holde rent. Rommet har vindu med ventil, som sikrer naturlig lys og lufting. Det er røykvarsler/brannvarsler som er tilknyttet sentral. Soverommet er enkelt, men funksjonelt.

Baderommet er funksjonelt og oversiktlig innredet, det er plassert sentralt i leiligheten og har en grunnstruktur fra 1977. Rommet har gulvbelegg og våtromstapet, samt gulvmontert WC, enkel servant med overskap, speil og lys med stikkontakt. Det er også montert panelovn på vegg.

Det er solcelle på tak, dette vil bli trekt fra strømkostnadene felles og det overskytende blir fordelt ut på hver leilighet.

Det er en felles kald utebod ved inngangsparti på 6 m<sup>2</sup> som alle 4 leiligheter i nr 26 deler på. Boden ligger på fellesareal og inngår ikke i arealberegningen. Det er felles vaskerom og gang på plan 2 som er beregnet på seksjonsnummer 12,15 og 16. Seksjonsnummer 11 har tilrettelagt for bevegelseshemming og opplegg for vaskemaskin på bad i leilighet. Felles vaskerom på 5 m<sup>2</sup> inngår ikke i arealberegningen da det ligger på fellesområder.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Selger opplyser om at møbler og innbo kan medfølge mot et pristillegg på 10 000,-

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox

### **Parkering**

En parkeringsplass til hver leilighet.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Selger opplyser om at møbler og innbo kan medfølge mot et pristillegg på 10 000,-

Bildene i prospektet er tatt av leiligheter i bygget og kan fravike fra den faktiske leiligheten som er til salgs.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisitet og sol gjennom solcelle på taket.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 103

## **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

Vedlagt i prospektet følger oversikt over hele bygget.

## **Eiendomsskatt**

Kr 2 484

## **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2484,-. 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.

### **Info formuesverdi**

Fant ikke formuesverdi.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Velforening**

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr sekjson eller samlet for hele sameiet.

### **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.

# Boenheten

## Eierbrøk

1/16

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Internett, strøm og nettleie på fellesareal, smart org pluss, årlige servicekostnader, byggforsikring, snømåking og strøing, kommunale avgifter, vask av fellesarealer, avsetning av sum til vedlikehold (denne kan bli justert). Totale felleskostnader pr dd ca kr 2 489,- pr mnd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 489

# Sameiet

## Sameienavn

sameie

## Om sameiet

Hellåsen Sameie er under stiftelse og består av 16 boligseksjoner.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 589, seksjonsnummer 12 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:

23.05.2025 - Dokumentnr: 578324 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/16

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for Hellåsen 20 og 28, se vedlagt prospekt.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Id: 202001

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

Platype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2021

Delareal: 2441 m2

BestemmelseOmrådenavn #1

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 2441 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplan

Id: 05\_48\_2009

Navn: Folkestad barnehage

Platype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.11.2009

Delareal: 2 m2

Formål: Grønnstruktur (utgått)

Feltnavn: Grønnstruktur

Delareal: 410 m2

Formål: Gårdsplass  
Feltnavn: Gårdsplass  
Delareal: 2029 m2  
Formål: Boligbebyggelse  
Feltnavn: B

### **Adgang til utleie**

ihht. Vedtektene er det ikke begrensninger i adgang til korttidsutleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

26 100 (Omkostninger totalt)

37 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 027 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 029 800 (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 26 100

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 1900 ,- oppgjørshonorar kr 2900,- og visninger kr 1750, -. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Marie Langseth  
Eiendomsmegler  
[marie.langseth@aktiv.no](mailto:marie.langseth@aktiv.no)

Tlf: 975 54 902

**Ansvarlig megler bistås av**

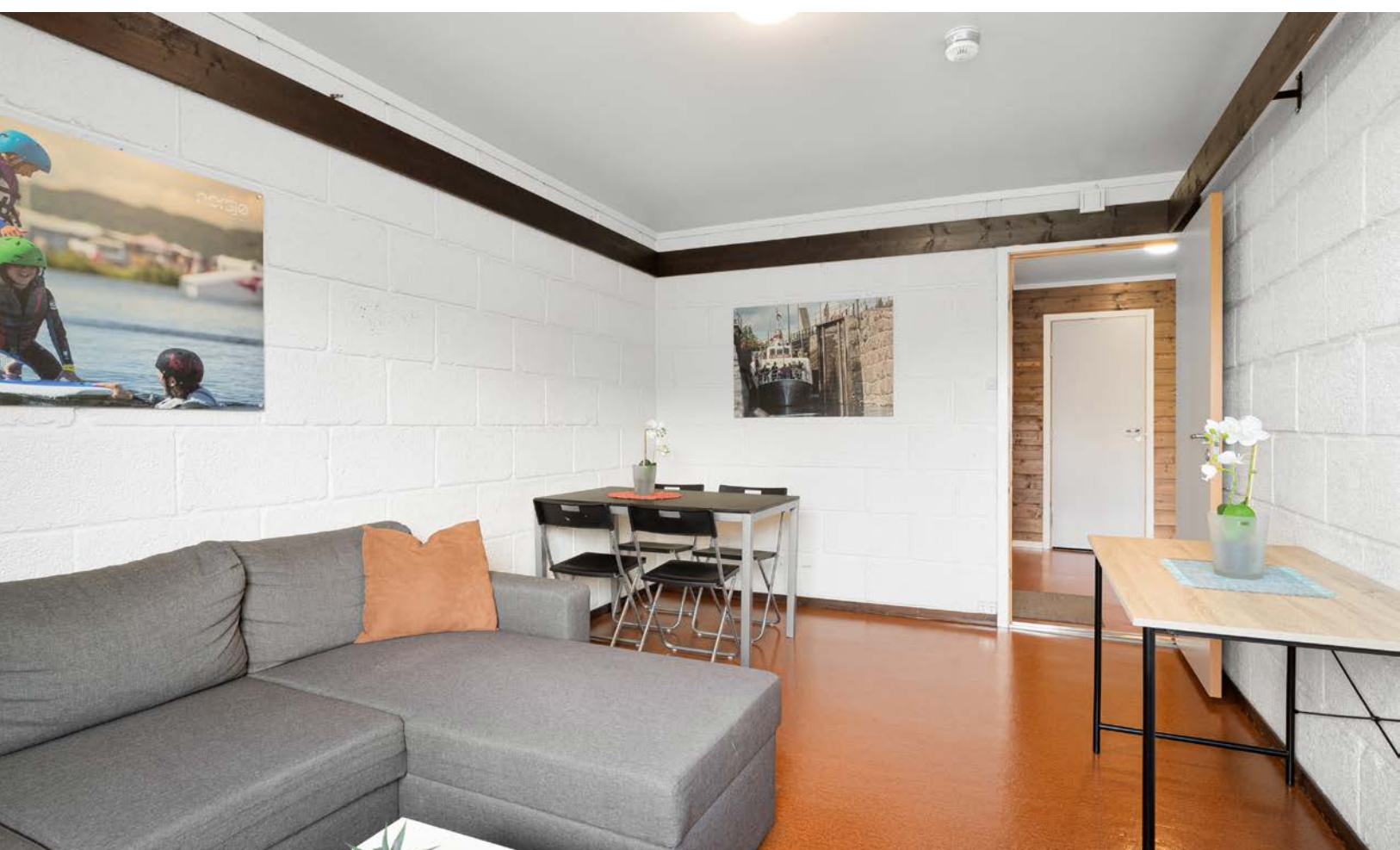
Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

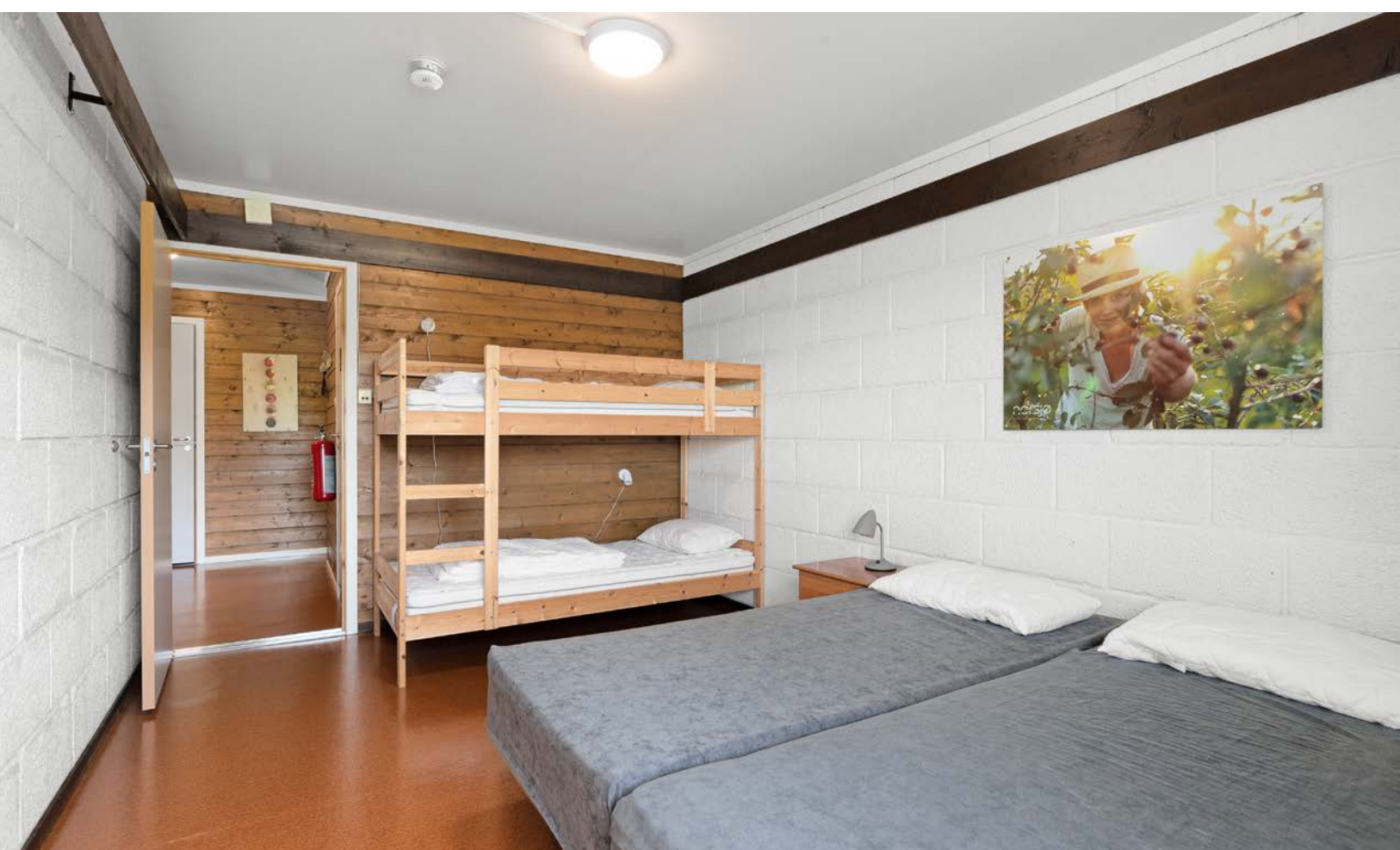
**Oppdragstaker**

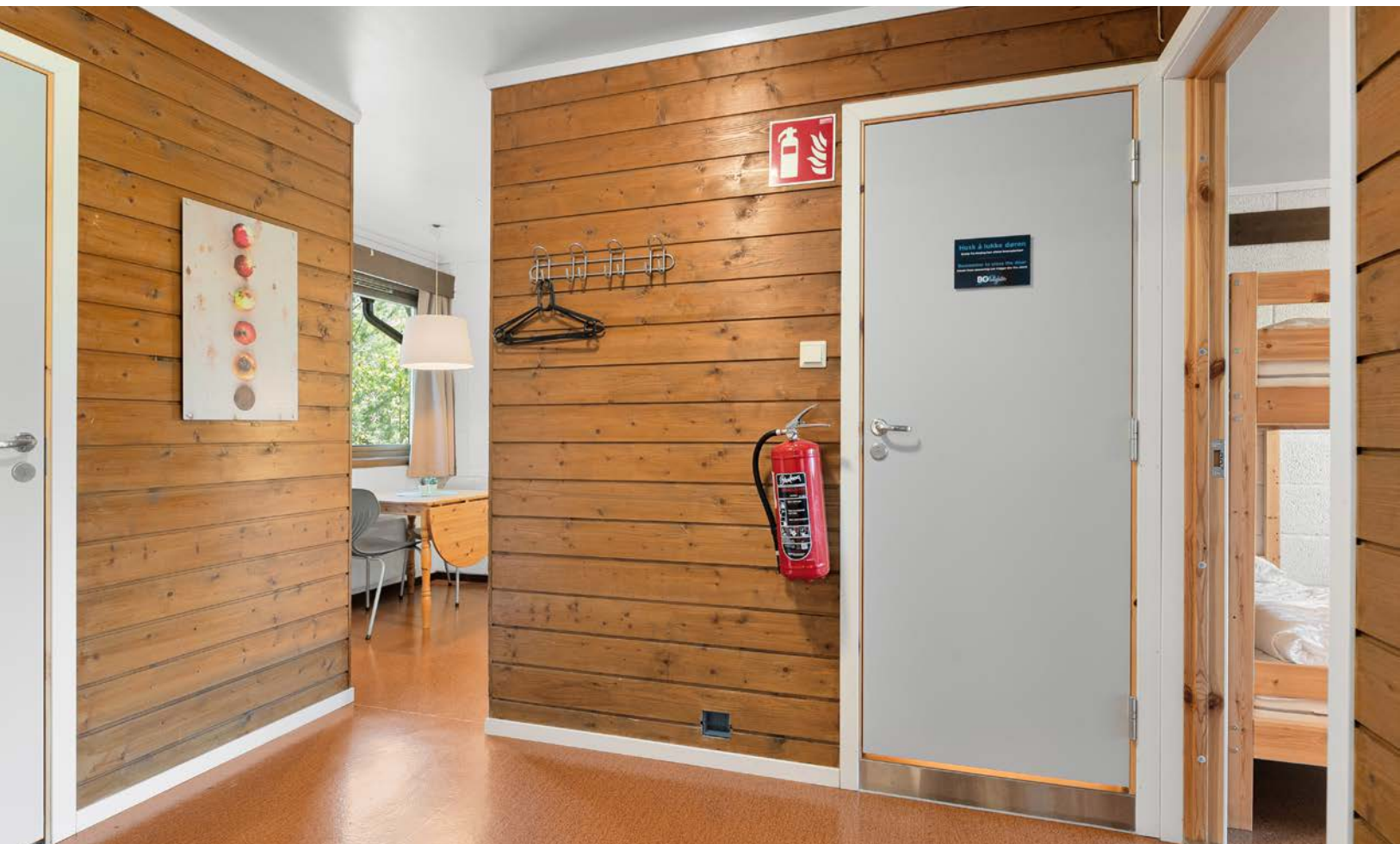
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer  
987548177  
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

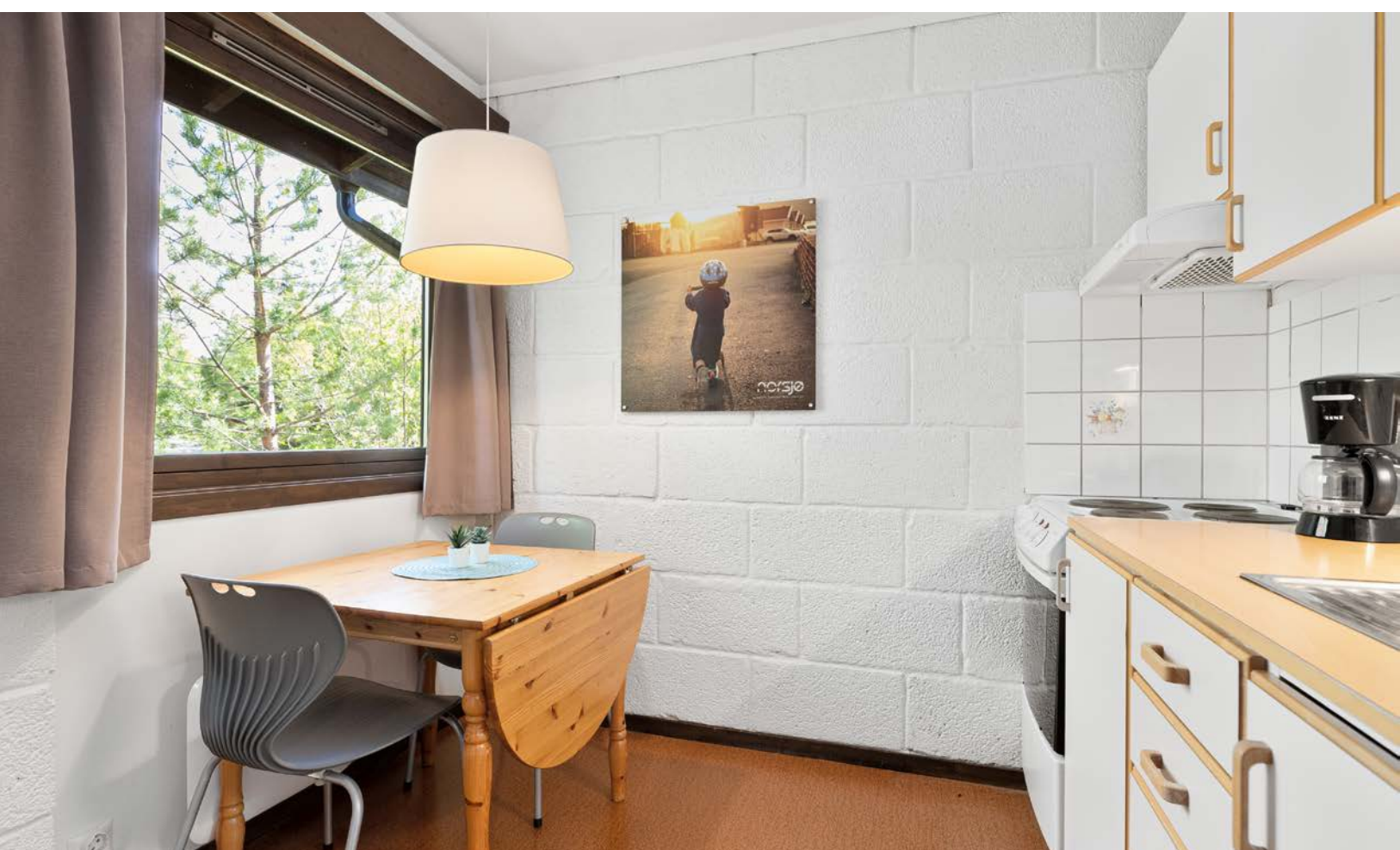
**Salgsoppgavedato**

04.07.2025









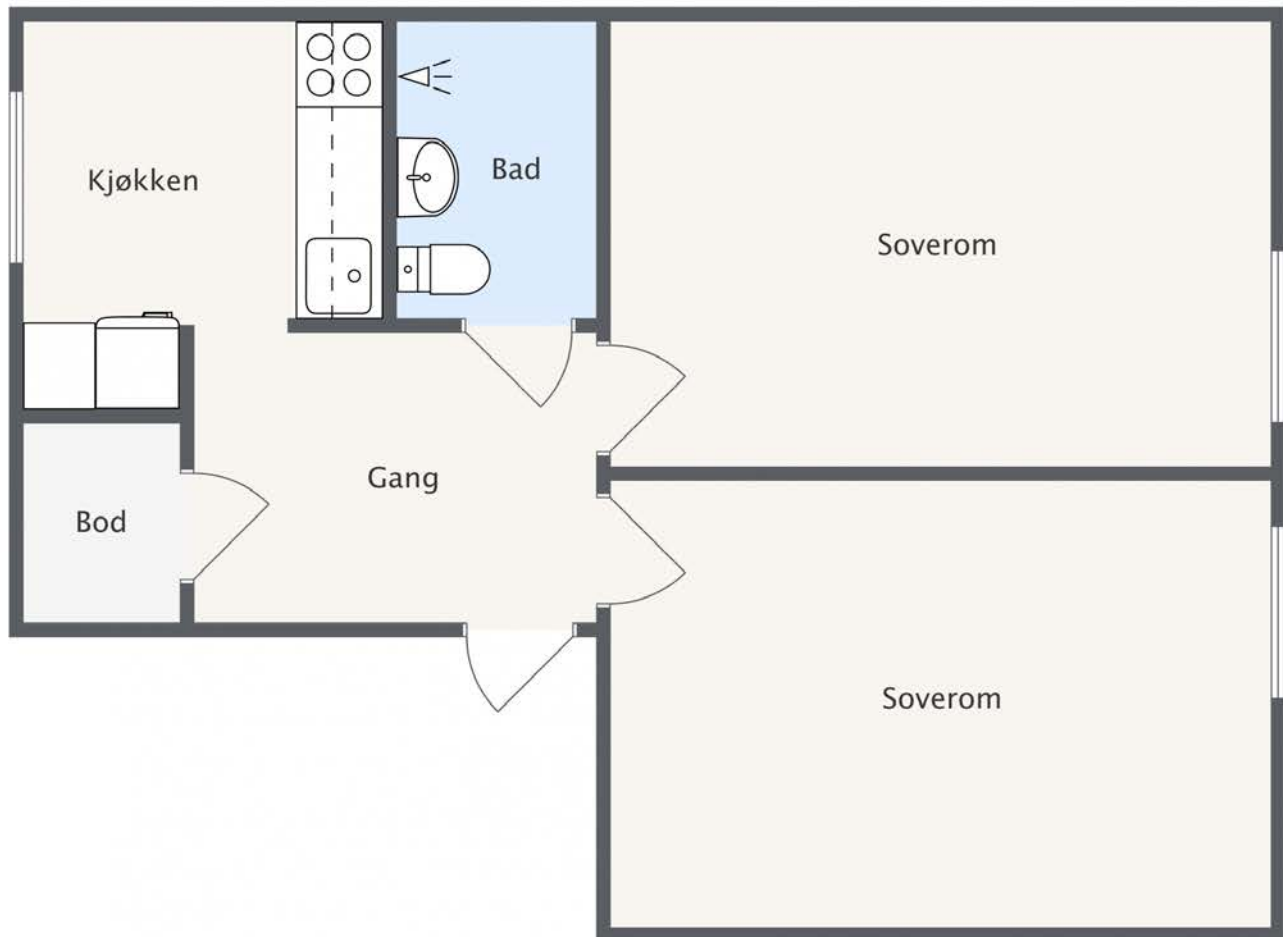








## 2. etasje



**FODIMA**

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













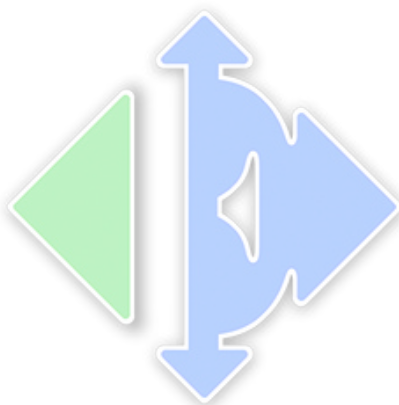






# Vedlegg

Leilighet på plan 2 i sameie  
 Hellåsen 26. Snr 15  
 3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 3 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
 Takstmann  
**Olav Øyen**  
 Dato: 21/05/2025

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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:9, Bnr: 589, Snr 15                                         |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | 15. Norsjø Eiendom og Utvikling AS                              |
| <b>Tomt:</b>                 | 2440,9 m <sup>2</sup>                                           |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei. Ingen boplikt                                              |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig til anvist parkering                                  |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig vann                                                  |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig avløp                                                 |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse. Folkestad barnehage og kommuneplanens arealdel |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Inngår i felleskostnader                                        |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Via sameie                                                      |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Oppgis av megler                                                |
| <b>Byggeår:</b>              | 1977                                                            |
| <b>Fnr:</b>                  | 0                                                               |

## BEFARINGEN:

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 20.05.2025                      |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Ingen spesielle forutsetninger. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Laila Knutshaug Veum            |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Rekvirent                       |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS2                 |

## OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesområde. Beliggende på Hellåsen, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er et fellesområde i sameiet og er flat, opparbeidet med gruset oppstilling, asfalt ved inngangsparti og grøntareal, plen i front av bygningen. Nivåforskjell mot andre leilighetsbygg med mur av stableblokk for å ta opp nivåforskjell. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til Folkestad barnehage, Bø sommarland og kort avstand til Bø sentrum. Utsikt mot omliggende fjell og omgitt av natur og skog. Ligger sentralt i landlige omgivelser.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plasstøpt betonggulv mot grunn. Det er veggkonstruksjon av lettklinker, strukturusset utvendig. Felt i veggkonstruksjon under vinduer av bindingsverk med liggende dobbeltfalset trekledning og malte plater. Ytterkleddning av liggende dobbeltfalset trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har tilbygget utvendige boder ved inngangsparti, bodene er konstruert med bindingsverk og ytterkleddning av liggende dobbeltfalset trepanel. Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2 av Lecaplank. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekktet med dobbeltkrummet betongstein. Gesimskasser med synlige sperreender og tretaktro på langvegger og i gesimskasser på gavler. Pulttakkonstruksjon over utvendige boder og overbygget inngangsparti. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet i leilighetsbygg opprinnelig bygget i 1977. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten har eldre normalt godt vedlikeholdte innvendige overflater, med normale bruksmerker. Leiligheten har vært utleieleilighet og er nå nylig seksjonert i sameie for salg. Det må påberegnes noe kostnader til videre vedlikehold. Leiligheten ligger på plan 2. Det er markerte synlige riss i veggkonstruksjon av mur, etter eldre setninger i grunn, dette har vært stabilt i selger sitt eie. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid leilighetsbygget siden 2018. Leilighetene har vært i utleie. Leilighetene seksjoneres i mai 2025.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra sameie, Propcloud.

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

Leilighet: Takhøyde er ca 2,39 m.

-Gang har malte plater i tak, malt panel og malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røyk/brannvarsler til sentral i tak. Brannslukningsapparat. Åpning til kjøkken.

-Kjøkken har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Åpning til gang.

-Stue har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Vindu fra 2003.

Panelovn. Wifi-nettverk og røykvarsler/brannvarsler til sentral.

-Bad/WC har malte plater i tak i tak, lettklinker med tapet og plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og sluk i dusjsone.

Avtrekkventil i vegg. Rød signallampe til brannalarm i tak. Dusjarmatur på lettklinkervegg mot fellesområde. Dusjforheng. Panelovn på vegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med ett enkelt overskap, speil og lys med kontakt.

-Soverom har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger og beiset/malt panel på delevegger. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn.

-Stue har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Vindu fra 2003. Panelovn.

Røykvarsler/brannvarsler til sentral.

-Bod har malte plater i tak, malt lettklinker og malte plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak.

Plassbygget hylleinredning.

Listverk: Malte og beiset listverk. Drammen taklister. Ingen taklister i overgang lecaplank/lettklinkervegg, kjøkken, soverom og stue.

Innerdører: Slette grå dørblad, dempelist i karm, terskler av rustfritt stål. Innerdører antatt fra ca 2015. Det må påberegnes justering på innerdører. Generelt: Eldre overflater fra byggeår. Leiligheten har vært i utleie. Kosmetisk kryp i listverk og noe uferdig finish på listverk.

Bruksmerker og merker etter oppheng og ledninger i tak. Hakk i gulvbelegg. Bruksmerker på gulvbelegg. Noe flekker i tak. Normalt vedlikeholdte robuste overflater med noe vedlikeholdsbehov.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leilighetsbygg opprinnelig bygget i 1977. Bygningsmasse og leiligheter fremstår som bygget. Det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer:

-Kjøkkeninnredning fra ca 2000.

-Montert brannvarslingssystem til brannsentral, 2000-tall

-Husmorvinduer i stue og soverom fra 2003

-Innerdører fra antatt 2015

-Ytterdør, 2015

-Montert solcelleanlegg på yttertak i 2023

-Sikringsskap med strømmåler til hver leilighet, oppgradert i 2025

-Panelovner fra 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:          | 2 744 000,-        |                    |
| - Fradrag:                    | 974 000,-          |                    |
| <b>= Teknisk verdi bolig:</b> | <b>1 770 000,-</b> | <b>1 770 000,-</b> |

Tomteverdi: **0,- Fellesareal**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 900 000,-**

Låneverdi: 720 000,- (80%)

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 19 149,- med tillegg av felleskostnader.

**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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Leilighet   | 47    | 0     | 0     | 0   | 45       | 2        |
| SUM BYGNING | 47    | 0     | 0     | 0   | 45       | 2        |
| SUM BRA     | 47    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

Leilighet: Gang, kjøkken, stue, bad/WC, soverom, bod.

**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 en felles kald utebod ved inngangsparti på 6 m² som alle 4 leiligheter i nr 26 deler på. Boden ligger på fellesareal og inngår ikke i arealberegningen. Det er felles vaskerom og gang på plan 2 som er beregnet på seksjonsnummer 12,15 og 16. Seksjonsnummer 11 har tilrettelagt for bevegelseshemming og opplegg for vaskemaskin på bad i leilighet. Felles vaskerom på 5 m² inngår ikke i arealberegningen da det ligger på fellesområder.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

## ANDRE MERKNADER:

Snøfangere på deler av yttertak. Yttertak er dekket med solcelleanlegg på ene side. Det kan forekomme noe maur på vårparten. Det er merker i veggkonstruksjonen/mur etter reparering av horisontale riss etter eldre setninger i grunn. Plan 2 har loft uten brannskille mellom leiligheter.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprosedyrer.

21/05/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunn med fjell og grus. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plassenstøpt betonggulv mot grunn. Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal.

**Merknader:** Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar. Større riss i veggkonstruksjonen etter eldre setning i grunn.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen krypekjeller.

**TG iu** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av leilighetsbygget er del av sameiets ansvar og inngår i felleskostnader.

**Merknader:** Drenering av leilighetsbygget er del av sameiets ansvar. Leilighetsbygg med plate på mark.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen støttemurer. Mur av stableblokk for nivåforskjell på tomt.

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

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

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

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

Det er ikke påvist 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.

Det er veggkonstruksjon av lettklinker, strukturpusset utvendig. Felt i veggkonstruksjon under vinduer av bindingsverk med liggende dobbeltfalset trekledning og malte plater. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har tilbygget utvendige boder ved inngangsparti, bodene er konstruert med bindingsverk og ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel.

**Merknader:** Veggkonstruksjon hovedsakelig av lettklinker fra byggeår 1977. Felt av bindingsverk og trepanel. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte overflater på trepanel og plater, på vegger og bod. Det er større horisontale og noen vertikale riss i vegg av lettklinker etter eldre setning i grunn, setningen har vært stabil i selger sitt eie. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiet sitt ansvar. 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.

Beiset husmorvindu på kjøkken fra byggeår 1977. Trehvite husmorvinduer fra 2003 på soverom og stue. Utvendig alu.belagt. Ventiler i vinduer. Ytterdør mot fellesområde fra 2015 med grå, slett fabrikk malt dørbblad. Det er karm med brannmotstand B30 og lydnotstand på 35 dB.

**Merknader:** Vinduer fra 2003 og ytterdør fra 2015 gis TG 1. Ytterdør subber og må justeres. Vindu på kjøkken fra 1977. Vinduer er ellers i god stand, men noe kondensmerker innvendig og slitasjer og hakk på innvendige karmen. Vindu fra byggeår 1977 er værbitt utvendig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets ansvar og felleskostnader.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 1990-tall. Gesimskasser med synlige sperreender og tretaktro på langvegger og i gesimskasser på gavler. Pulttakkonstruksjon over utvendige boder og overbygget inngangsparti. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Ingen pipe.

**Merknader:** Visuelt befart. Delvis snøfangere på yttertak, takflate ene side har solcellepaneler. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 1990-tall. Solcellepanel på ene side. Ingen pipe. Taktro er inspisert fra loft.

**Merknader:** Taktro av trebord fra byggeår 1977 i god stand. Takteking fra antatt 1990-tall med noe etterslep på vedlikehold, værbitt takstein. Yttertak og fasade er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader.

##### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Visuelt befart.

**Merknader:** Taknedløp må føres vekk fra ringmur. Noe falmet overflater. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader.

#### 5. Loft

##### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke med stige i felles gang på plan 2. Loftet har delvis gulv, synlig fabrikkfremstilte W-stoler, synlig taktro av tre. Innlagt strøm med lampe og røykvarsler til sentral. Ventilasjonrør og synlig avtrekksvifte over yttertak. Synlig durguventil fra våtrom. En synlig gipset gavlvegg. Lufttilgang ved raft. Lufteventil i gavl.

**Merknader:** Loft som bygget i 1977. Noe isolasjon bør rettes på. Stedvis noe lite lufttilgang ved raft. Ingen brannskille mellom leilighetene på plan 2, men montert røykvarsler mot sentral. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.**

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen terrasser, balkonger eller utvendige trapper.

**7. Piper og ildsteder****Ingen 7.1 Piper og ildsteder**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

**8. Etasjeskillere****TG 1 8.1 Etasjeskillere**

Etasjeskiller mellom plan 2 og plan 1 av Lecaplank. Brann og lydskille i Lecaplank. Betongtrapp i felles oppgang.

**Merknader:** Etasjeskiller, brann og lydskille som bygget. Generelt planavvik på +/- 9 mm

**9. Rom under terreng****9.1 Ingen rom under terreng.****Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

**Ingen 9.1.2 Gulvets overflate**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

**Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

**10. Våtrom****10.1 Bad/WC****TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Male plater i tak, lettklinker med tapet og plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og sluk i dusjsone. Avtrekksventil. Rød signallampe til brannalarm i tak. Dusjarmatur på delevegg mot kjøkken. Dusjforheng. Panelovn på vegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med ett enkelt overskap, speil og lys med kontakt.

**Merknader:** Våtrom fra 1977. Normale bruksmerker og slitasjer. Nyere veggteppet og nyere sanitær og wc.

**TG 2 10.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og sluk i dusjsone.

**Merknader:** Våtrom fra 1977. Bruksmerker og slitasjer på gulvoverflater. Eldre våtrom som har sin funksjon, men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### **TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1977/2000-tall  
 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger av lettklinker og vegger med plater. Gulvbelegg med oppbrett på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra kjøkken mot bad. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen. Underliggende konstruksjon er av Lecaplink.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 1977. Våtrommet er eldre og bør renoveres. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### **11. Kjøkken**

#### **11.1 Kjøkken**

##### **TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2000-tall. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Hvite, slette fronter på overskap og underskap med trehvit profilert ramme. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. En skuffeseksjon i underskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys med kontakt under overskap. Avtrekksvifte til kanal i vegg over tak. Vanlige hvitevarer. Ett høyskap. Åpent til gang. Ventil i vindu.

**Merknader:** Eldre kjøkkeninnredning med god funksjon. Bruksmerker etter utleie. Noe misfarging av silikonfuger ved vask. Avtrekk i veggør ført over tak kan være kondensutsatt. Noe bruksmerker på gulvbelegg.

### **12. Andre rom**

#### **Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Leiligheten har felles vaskerom i 2. etg.

### **13. VVS**

#### **TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1977/2000-tall  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår 1977 på bad/WC og antatt fra 2000-tall på kjøkken. Det er gulvmontert WC på bad. Hovedstoppekran på gang i fellesområde 1. etg.

**Merknader:** Det er eldre kobberør fra byggeår. Eldre sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 1977. Hovedstoppekran er ikke merket. Hovedstoppekran er under ombygging og skal flyttes ut i kasse på fellesområde og merkes. Eldre sanitær og kobberør bør etterses av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990-tall  
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

300 L varmtvannsbereder fra 1990-tall, plassert på felles vaskerom. Stive kobberør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står i vaskerom på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder. En bereder beregnet på fire leiligheter, derav noe liten kapasitet. Rustdannelser på bereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Bereder er del av sameiets ansvar og felleskostnader.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen varmesentraler.

#### TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1977  
 Det var sist inspisert ca. 1990-tall  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad over tak, avtrekksvifte fra kjøkken til kanal over tak.

**Merknader:** Mekanisk avtrekk på bad må være påslått og ikke slås av da kanalføringer over tak er kondensutsatt. Avtrekksrør til kjøkken over tak er kondensutsatt. Ved salg av leilighet kan fuktbelastning på leiligheten 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:** Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

### 14. Garasje – uthus

#### Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen garasje eller uthus, men utvendig kald bod på fellesareal.

### 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. 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1977/2025

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang på fellesområde.

Automatsikringer fra 2002. Separat strømmåler til alle leiligheter, plassert i gang på fellesområder, fra 2025.

**Merknader:** Siste tilsyn i 2025 med mindre avvik som er rettet. Stikkontakter kan med fordel strammes der de står på panel. Jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt leilighet, 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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Registrert midlertidig brukstillatelse på leilighetsbygget i 22.08.1977. Det foreligger tegninger fra byggeår.

Sameiet Hellåsen: Fellesgjeld kr 0,- hvorav leilighetens andel er kr 0,-. Det foreligger planer om utvendig vedlikehold slik som maling av murfasade og inngangsparti samt rengjøring av yttertak. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer: Internett, strøm og nettleie på fellesareal, smart org pluss, årlige servicekostnader, byggforsikring, snømåking og strøing, kommunale avgifter, vask av fellesarealer, avsetning av sum til vedlikehold (denne kan bli justert). Totale felleskostnader pr dd ca kr 2 304,- pr mnd.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarig av leiligheten og leser selgers egenerklæring om denne foreligger. Kjøper må sette seg inn i sameiets vedtekter.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.    |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                    |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.    |
| 5.1                             | Innvendig Loft                                                                     |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.    |
| 10.1.2                          | Bad/WC Overflate gulv                                                              |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2. |
| 10.1.3                          | Bad/WC Membran, tettesjiktet og sluk                                               |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3. |
| 13.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.   |
| 13.2                            | Varmtvannsbereder                                                                  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.   |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |                  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                    |                                                                     | Oppdragsnr.                       |                  |
| Adresse                                                        | HELLÅSEN 26                                                         |                                   |                  |
| Postnr.                                                        | 3804                                                                | Sted                              | BØ I TELEMARK    |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2018                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | ___ År ___ Mnd   |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd?                              | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                   |                  |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | GIENSIDIGE                                                          |                                   | Polise/avtalenr. |
| Selger 1 Fornavn                                               | NORSK EIENDOM UTVIKLING AS                                          | Etternavn                         |                  |
| Selger 2 Fornavn                                               |                                                                     | Etternavn                         |                  |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Flyttet stoppekran, brannslanger og sett ny utlekran
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2025 → se over
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse BRINGA VVS & INDUSTRI AS v/ TOM CHRISTIAN BRINGA
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Sameiet er under stiftelse

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

|      |        |      |               |
|------|--------|------|---------------|
| Dato | 3/6-25 | Sted | BE I TELEMARK |
|------|--------|------|---------------|

Signatur selger 1:

*Kaibadnutshang Venn*

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

## **1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR**

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbruksseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

## **2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER**

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

## **3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR**

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

## **4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR**

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## **5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL**

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vermeting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetsiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# Nabolagsprofil

Hellåsen 26

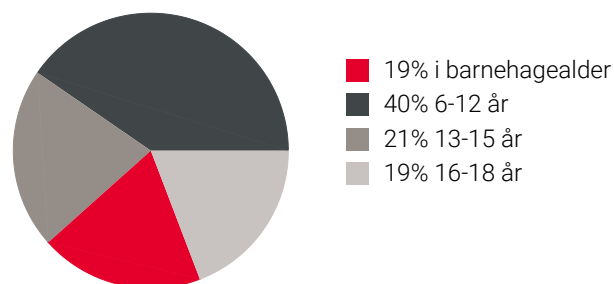
## Offentlig transport

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| 🚶 Folkestad Bustadfelt<br>Linje 116, 121 | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚆 Bø stasjon<br>Linje F5                 | 7 min 🚆<br>5.1 km |

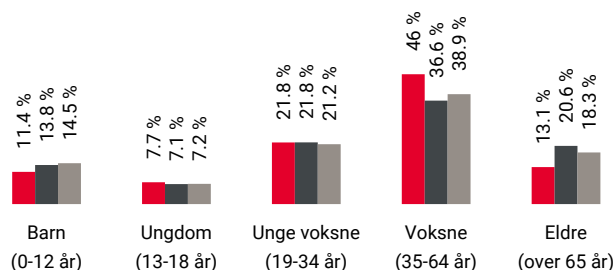
## Skoler

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Bø skule (1-7 kl.)<br>442 elever, 21 klasser         | 7 min 🚶<br>4.7 km  |
| Folkestad skule (1-7 kl.)<br>122 elever, 7 klasser   | 11 min 🚶<br>7.7 km |
| Bø ungdomsskule (8-10 kl.)<br>273 elever, 11 klasser | 8 min 🚶<br>5.6 km  |
| Bø vidaregåande skule<br>450 elever, 20 klasser      | 8 min 🚶<br>5.3 km  |
| Nome vgs - avd. Lunde<br>350 elever, 29 klasser      | 23 min 🚶<br>21 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Folkestad 2 | 299       | 162           |
| Kommune: Midt-Telemark  | 10 539    | 6 138         |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

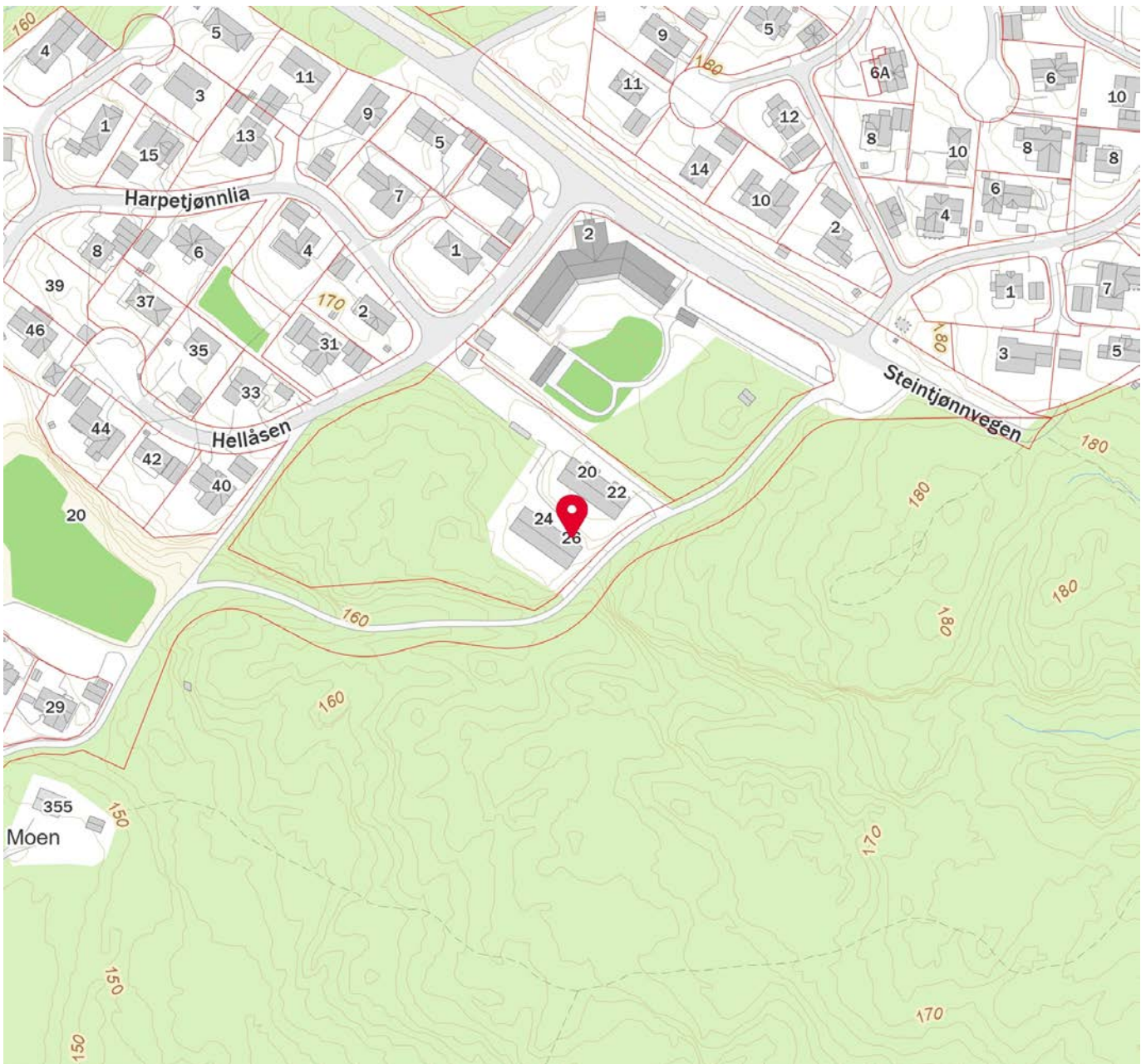
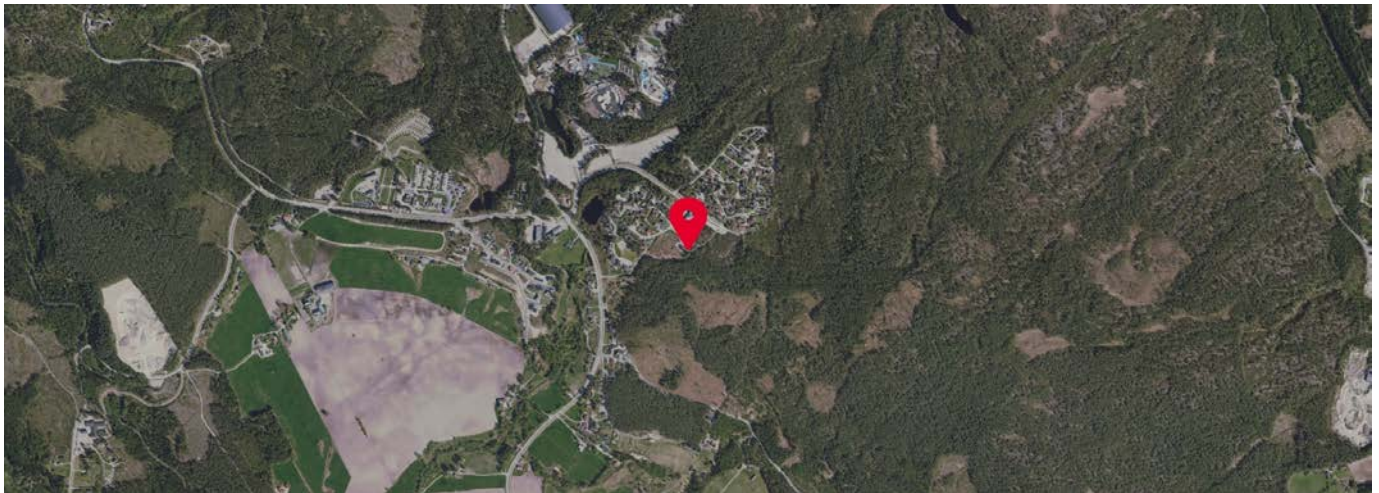
|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Folkestad barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 1 min 🚶<br>0.1 km |
| Sandvoll barnehage (1-5 år)<br>68 barn  | 5 min 🚶<br>4 km   |

## Dagligvare

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Bø<br>Post i butikk, PostNord | 6 min 🚶<br>4.5 km |
| Kiwi Bø<br>PostNord                      | 6 min 🚶<br>4.5 km |

## Sport

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Folkestadfeltet nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 6 min 🚶<br>0.4 km  |
| ⚽ Telemarkshallen fotballhall<br>Fotball      | 21 min 🚶<br>1.5 km |
| 🏊 Sporty24 Bø                                 | 7 min 🚶            |
| 🏊 Groven Fitness                              | 9 min 🚶            |





# Midt-Telemark kommune

Midt-Telemark kommune  
POSTBOKS 83

3833 BØ I TELEMARK

## FAKTURA

NORSJØ EIENDOM OG UTVIKLING AS  
TORSBERGÅSEN 1  
3803 BØ I TELEMARK

Fakturanr. 42113849

Kundenr. 304342  
Fakturadato 03.06.2025

**Forfallsdato 20.06.2025**  
**Bankkonto 3000 67 53007**  
**KID 00304342042000777**  
**Fakturabeløp NOK 1817,00**

Utsteder Kommunale avgifter kvartal  
Organisasjonsnr. 920297293MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon 35059000  
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 9/589/0/12/3546 - Hellåsen 26  
Eier NORSJØ EIENDOM OG UTVIKLING AS

| GEBYRTYPE                      | GRUNNLAG  | ENH. | PRIS    | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|--------------------------------|-----------|------|---------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| EIENDOMSSKATT BOLIG            | 621180,00 | Prom | 4,00    | 1/1   | 220525-300625 |      | 272,22      |     |
| RENOVASJONSAVGIFT BOLIG        | 1,00      | Abon | 4215,00 | 1/1   | 220525-300625 |      | 461,92      | 25% |
| AB.GEBYR VANN BOLIG            | 1,00      | Abon | 1717,00 | 1/1   | 220525-300625 |      | 188,16      | 25% |
| STIP. FORBR.VANN AREAL BOLIG   | 70,00     | m3   | 16,50   | 1/1   | 220525-300625 |      | 126,58      | 25% |
| AB.GEBYR AVLØP BOLIG           | 1,00      | Abon | 2445,00 | 1/1   | 220525-300625 |      | 267,95      | 25% |
| STIP. FORBR. AVLØP AREAL BOLIG | 70,00     | m3   | 25,00   | 1/1   | 220525-300625 |      | 191,78      | 25% |
| Netto                          |           |      |         |       |               |      | 1508,61     |     |
| MVA                            |           |      |         |       |               |      | 309,11      |     |
| Øreavrunding                   |           |      |         |       |               |      | -0,72       |     |
| Å betale NOK                   |           |      |         |       |               |      | 1817,00     |     |

Grunnlag MVA høy sats: 1236,39, MVA: 309,11

Har du spørsmål om innholdet i fakturaen - ta kontakt med den avdelingen som har gitt tjenesten  
Har du spørsmål om betaling - ta kontakt med Økonomiavdelingen  
OBS! Midt-Telemark kommune har fått nytt kontonr 3000.67.53007  
Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter og gebyr etter gjeldende satser.

IBAN NO2330006753007 BIC SPSONO22



## Melding til tinglysing

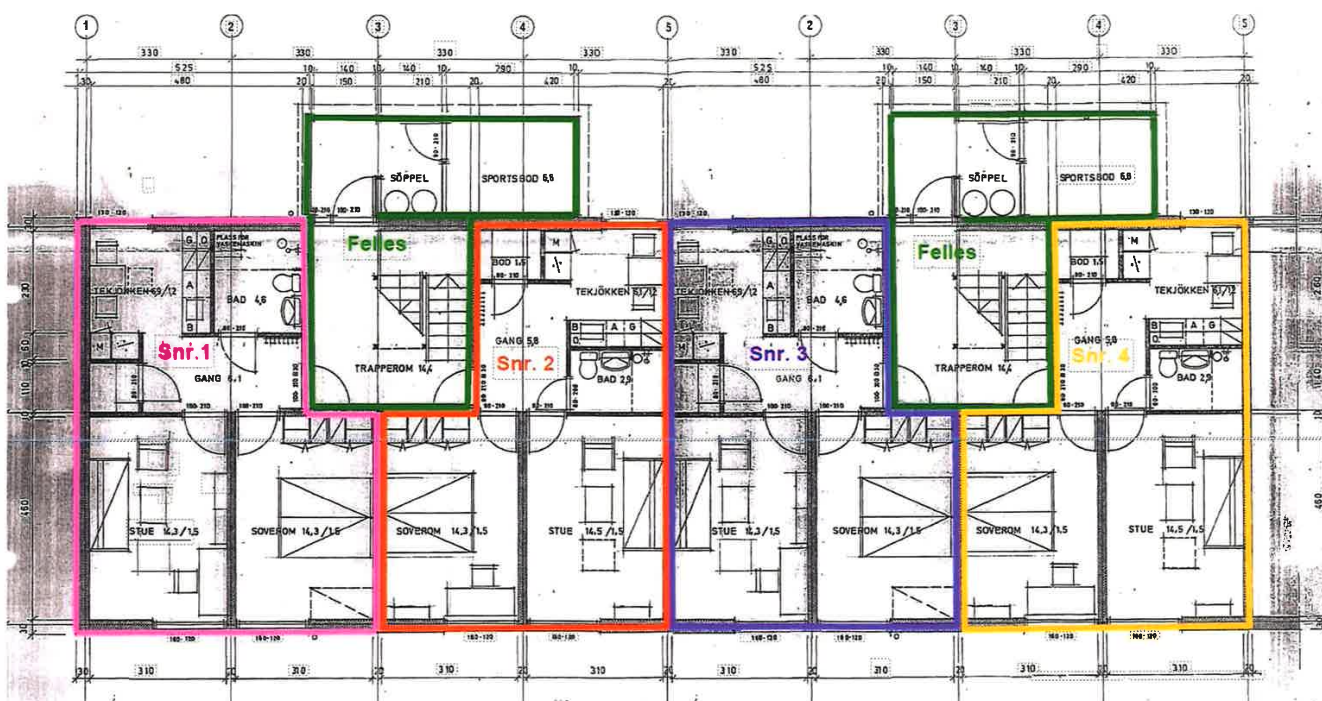
Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 827 073  
Vedlegg: Ja  
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

|                                               |                                |                               |                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rekvirent av tinglysing</b>                |                                |                               |                                    |
| Organisasjonsnr                               | Navn                           | Adresse                       |                                    |
| 920297293                                     | MIDT-TELEMARK KOMMUNE          | Bøgata 67, 3800 BØ   TELEMARK |                                    |
| <b>Rekvirent(er) av forretning</b>            |                                |                               |                                    |
| Fødselsdato/Orgnr                             | Navn                           | Bruksenhe                     | Ulik hjemmelshaver: NEI            |
| 918611290                                     | NORSJØ EIENDOM OG UTVIKLING AS |                               | Torsbergåsen 1, 3803 BØ   TELEMARK |
| <b>Avgivereiendom(mer)</b>                    |                                |                               |                                    |
| Knr                                           | Gnr                            | Bnr                           | Fnr                                |
| 4020                                          | 9                              |                               | 276                                |
| <b>Ikke tinglyste eiere / kontakttinstans</b> |                                |                               |                                    |
| Eierforhold                                   | Navn/Matrikkelnr               | Bruksenhe                     | Adresse                            |
| Aktuell eier                                  | NORSJØ EIENDOM OG UTVIKLING AS |                               | Torsbergåsen 1, 3803 BØ   TELEMARK |
| <b>Ny matrikkelenhet</b>                      |                                |                               |                                    |
| Knr                                           | Gnr                            | Bnr                           | Andel                              |
| 4020                                          | 9                              | 589                           | 1 / 1                              |

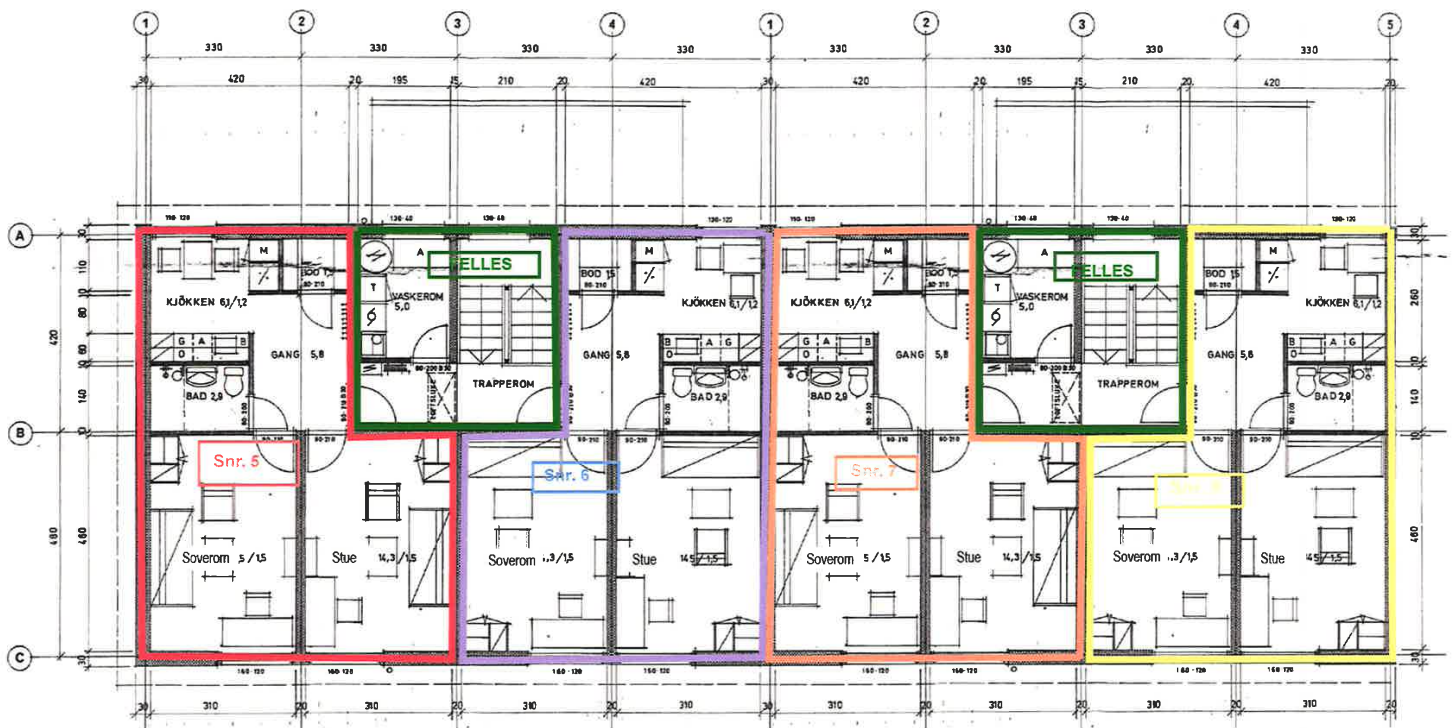
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24





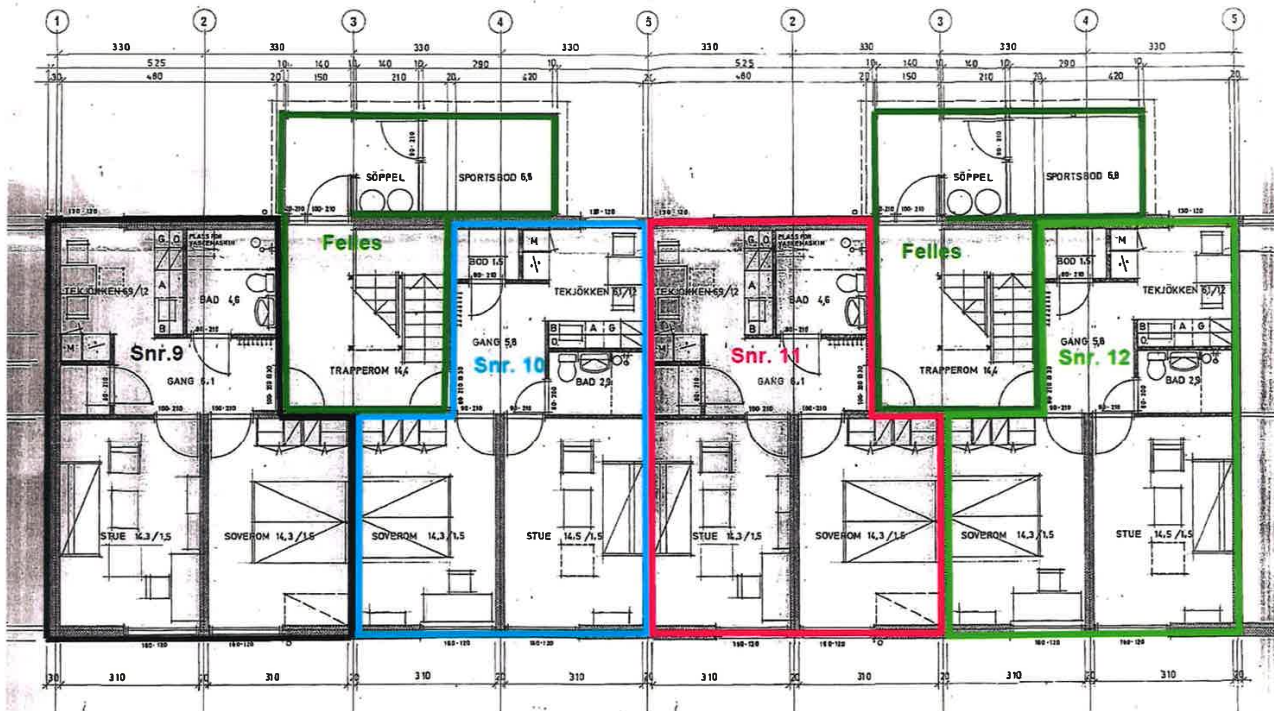
Plantegninger for 1 etg.

Hellåsen 20 og 22



Plantegninger for 2 etg.

Hellåsen 20 og 22



Plantegning for 1 etg.

Hellåsen 24 og 26



Plantegninger for 2 etg.

Hellåsen 24 og 26

Sak 16/25

## Søknad om seksjonering

|                                                                       |                      |               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>                              |                      |               |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                      |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse    | Kontaktperson |
| Midt-Telemark                                                         | Postboks 83, 3833 Bø |               |

|                                                                                                                                                                                                   |                    |                       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|
| <b>1. Opplysninger om innsenderen</b>                                                                                                                                                             |                    |                       |               |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                       |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse         |               |
| Norsjø Eiendom og Utvikling AS                                                                                                                                                                    | 918611290          | post@norsjoelendom.no |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed              | Telefonnummer |
| Torsbergåsen 1                                                                                                                                                                                    | 3803               | Bø i Telemark         | 41254889      |

|                                      |                |          |          |          |
|--------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| <b>2. Opplysninger om eiendommen</b> |                |          |          |          |
| Kommunenr.                           | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4020                                 | Midt-Telemark  | 9        | 589      |          |

|                                                           |                                |                             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b> |                                |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                          | Navn                           | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 918611290                                                 | Norsjø Eiendom og Utvikling AS | 1/1                         |
|                                                           |                                |                             |
|                                                           |                                |                             |
|                                                           |                                |                             |
|                                                           |                                |                             |

MIDT-TELEMARK KOMMUNE

13. MAR 2025

25/15378 25/7786-1  
ARKIV KODE: ANBL

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                             |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| <b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                             |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.                             |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                             |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |               |               |                                                                                                                                                             |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                      | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               | Sæmlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                | Formål                                                                                                                                            | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                        | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                                  | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 13                                                                                                                                                          | B      | 1             |                                                                                                                                                                                                                                                | 25   |        |               |               | 37   |        |               |               |
| 2                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 14                                                                                                                                                          | B      | 1             |                                                                                                                                                                                                                                                | 26   |        |               |               | 38   |        |               |               |
| 3                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 15                                                                                                                                                          | B      | 1             |                                                                                                                                                                                                                                                | 27   |        |               |               | 39   |        |               |               |
| 4                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 16                                                                                                                                                          | B      | 1             |                                                                                                                                                                                                                                                | 28   |        |               |               | 40   |        |               |               |
| 5                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 17                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 29   |        |               |               | 41   |        |               |               |
| 6                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 18                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 30   |        |               |               | 42   |        |               |               |
| 7                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 19                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 31   |        |               |               | 43   |        |               |               |
| 8                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 20                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 32   |        |               |               | 44   |        |               |               |
| 9                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 21                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 33   |        |               |               | 45   |        |               |               |
| 10                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 22                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 34   |        |               |               | 46   |        |               |               |
| 11                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 23                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 35   |        |               |               | 47   |        |               |               |
| 12                                                                                                                  | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 24                                                                                                                                                          |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 36   |        |               |               | 48   |        |               |               |
| Sum tellere: 16                                                                                                     |                                                                                                                                                   |               |               | Nevner = 16                                                                                                                                                 |        |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |        |               |               |      |        |               |               |

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| Dato    | Innsenderens underskrift |
| 13/3-25 | Katja Kvitshaug Venn     |

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåkravte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

13/3-25

Innsenderens underskrift

Laila Knutsen

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

|              |                            |                                |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| B& 13/3-25   | Laila Knutshaug Veum       | LAILA KNUTSHAUG VEUM           |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

**11. Kommunens saksbehandling**

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

|            |                |          |          |          |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| Dato       | Underskrift    | Stempel  |          |          |
|            |                |          |          |          |

Dato 13/3-25 Innsenderens underskrift Laila Knutshaug Veum

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               | Samelebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |          | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| S.nr            | Formål                                                                                                                                            | Brøk (teller) | Tilleggsareal                                                                                                                                                | S.nr     | Formål                                                                                                                                                                                                                                         | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 85       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 109  |        |               |               | 133  |        |               |               |
| 62              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 86       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 110  |        |               |               | 134  |        |               |               |
| 63              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 87       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 111  |        |               |               | 135  |        |               |               |
| 64              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 88       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 112  |        |               |               | 136  |        |               |               |
| 65              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 89       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 113  |        |               |               | 137  |        |               |               |
| 66              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 90       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 114  |        |               |               | 138  |        |               |               |
| 67              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 91       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 115  |        |               |               | 139  |        |               |               |
| 68              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 92       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 116  |        |               |               | 140  |        |               |               |
| 69              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 93       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 117  |        |               |               | 141  |        |               |               |
| 70              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 94       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 118  |        |               |               | 142  |        |               |               |
| 71              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 95       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 119  |        |               |               | 143  |        |               |               |
| 72              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 96       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 120  |        |               |               | 144  |        |               |               |
| 73              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 97       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 121  |        |               |               | 145  |        |               |               |
| 74              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 98       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 122  |        |               |               | 146  |        |               |               |
| 75              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 99       |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 123  |        |               |               | 147  |        |               |               |
| 76              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 100      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 124  |        |               |               | 148  |        |               |               |
| 77              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 101      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 125  |        |               |               | 149  |        |               |               |
| 78              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 102      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 126  |        |               |               | 150  |        |               |               |
| 79              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 103      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 127  |        |               |               | 151  |        |               |               |
| 80              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 104      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 128  |        |               |               | 152  |        |               |               |
| 81              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 105      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 129  |        |               |               | 153  |        |               |               |
| 82              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 106      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 130  |        |               |               | 154  |        |               |               |
| 83              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 107      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 131  |        |               |               | 155  |        |               |               |
| 84              |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | 108      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 132  |        |               |               | 156  |        |               |               |
| Sum tellere:    |                                                                                                                                                   |               |                                                                                                                                                              | Nevner = |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

Dato 13/3-25 | Innsenderens underskrift Knutshaug Veum

# Vedtekter for sameiet "Hellåsen Sameie"

Vedtatt i årsmøte den 26 juni 2025 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

## § 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er *Hellåsen Sameie*, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 589 i *Midt-Telemark Kommune* kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23 mai 2025

Styret er satt sammen av 2 medlemmer. Signaturrett ble satt til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap* og prokura til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap*.

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Tabell under viser andel og fordeling pr seksjon:

| Seksjon | Andel | Fordeling     |
|---------|-------|---------------|
| 1       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 10      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 11      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 12      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 13      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 14      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 15      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 16      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 2       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 3       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 4       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 5       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 6       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 7       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 8       | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 16 stk  | 16,00 | 16,00 / 16,00 |

|        |       |               |
|--------|-------|---------------|
| 9      | 1,00  | 1,00 / 16,00  |
| 16 stk | 16,00 | 16,00 / 16,00 |

## § 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### § 2.1 - Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### § 2.2 - Begrensninger i muligheten til å kjøpe og ut boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Begrensninger i adgang til kortidsutleie: *Nei*

### § 2.3 - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **§ 2.4 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **§ 2.5 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **§ 2.6 - Dyrehold**

Dyrehold er *tillatt*. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

## § 3. FELLESKOSTNADER

### § 3 - Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr seksjon eller samlet for hele sameiet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## § 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

### § 4 - Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 sjette ledd.

## **§ 5. VEDLIKEHOLD**

### **§ 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **§ 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **§ 5.3 - Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv

om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **§ 5.4 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **§ 5.5 - Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### **§ 5.6 - Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **§ 5.7 - Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## **§ 6. MISLIGHOLD**

### **§ 6.1 - Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §

39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

### **§ 6.2 - Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

## **§ 7. ÅRSMØTET**

### **§ 7.1 - Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 7.2 - Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøtet, skal holdes i *Mai* måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for

å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **§ 7.3 - Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **§ 7.4 - Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### **§ 7.5 - Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

### **§ 7.6 - Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle

seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **§ 7.7 - Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **§ 7.8 - Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **§ 7.9 - Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **§ 7.10 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.**

##### **Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

#### **§ 7.11 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **§ 7.12 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen

på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **§ 7.13 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **§ 7.14 - Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen

og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **§ 8. STYRET**

### **§ 8.1 - Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av en representant pr seksjon, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. Styrets leder er en av seksjonseierne

Årsmøtet skal velge styreleder.

### **§ 8.2 - Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende

*Årsmøtet har anledning til å velge varamedlemmer til styret.*

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **§ 8.3 - Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### **§ 8.4 - Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **§ 8.5 - Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **§ 8.6 - Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 8.7 - Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **§ 9. FORRETNINGSFØRER**

### **§ 9.1 - Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **§ 9.2 - Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **§ 9.3 - Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **§ 10.1 - Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **§ 10.2 - Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at

sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

### **§ 11 - Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **§ 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL**

### **§ 12 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal**

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere en fordeling av felles uteareal. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under. Denne avtalen kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.

## **§ 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

### **§ 13 - Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

**Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>**

|                                                                |                            |                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekipient):<br>Norsjø Eiendom og Utvikling AS |                            | <br>Doknr: 283001 Tinglyst: 12.03.2025<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Torsbergåsen 1                                     |                            |                                                                                                                                              |
| Postnummer:<br>3803                                            | Poststed:<br>Bø i Telemark |                                                                                                                                              |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>918 611 290                              | Ref.nr.                    |                                                                                                                                              |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver)             |                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Navn<br>Norsjø Eiendom og Utvikling AS | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br>918 611 290 |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |                               |           |             |      |      |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------|------|------|
| Kommunenr.<br>4020                 | Kommunenavn<br>Midt- Telemark | Gnr.<br>9 | Bnr.<br>276 | Fnr. | Snr. |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |                                                           |                               |                                  |             |              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------|
| A                                                       | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |                               |                                  |             |              |
|                                                         | Kommunenr.<br>4020                                        | Kommunenavn<br>Midt- Telemark | Gnr.<br>9                        | Bnr.<br>589 | Fnr.<br>Snr. |
| B                                                       | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |                               |                                  |             |              |
|                                                         | Navn                                                      |                               | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |             |              |

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Dato<br>18.10.24 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br>Laila Skutshaug Venn |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Gnr. 9 bnr. 276 i Midt- Telemark kommune gir gnr. 9 bnr. 589 i Midt- Telemark kommune adkomst/vegrett og rett til 16 parkeringsplasser.

Adkomsten/vegretten og parkeringsplassene er anvist i vedlagt kart.

Adkomsten/vegretten og parkeringsplassene kan omskipes, dersom det skulle bli behov for det i fremtiden.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>****6. Underskrifter**

Sted og dato

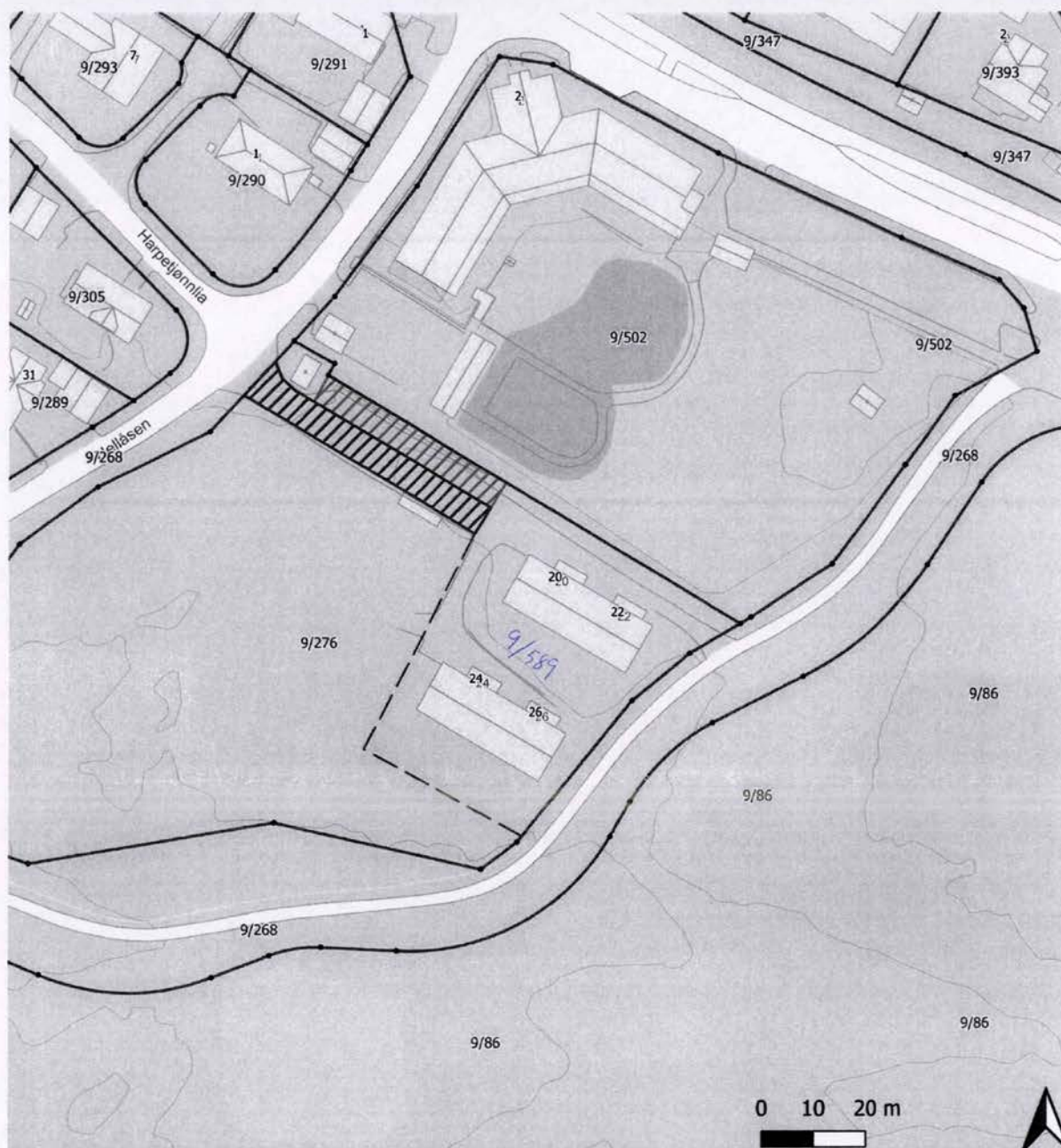
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Bø 18.10.24

Laila Knutshaug Venn

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



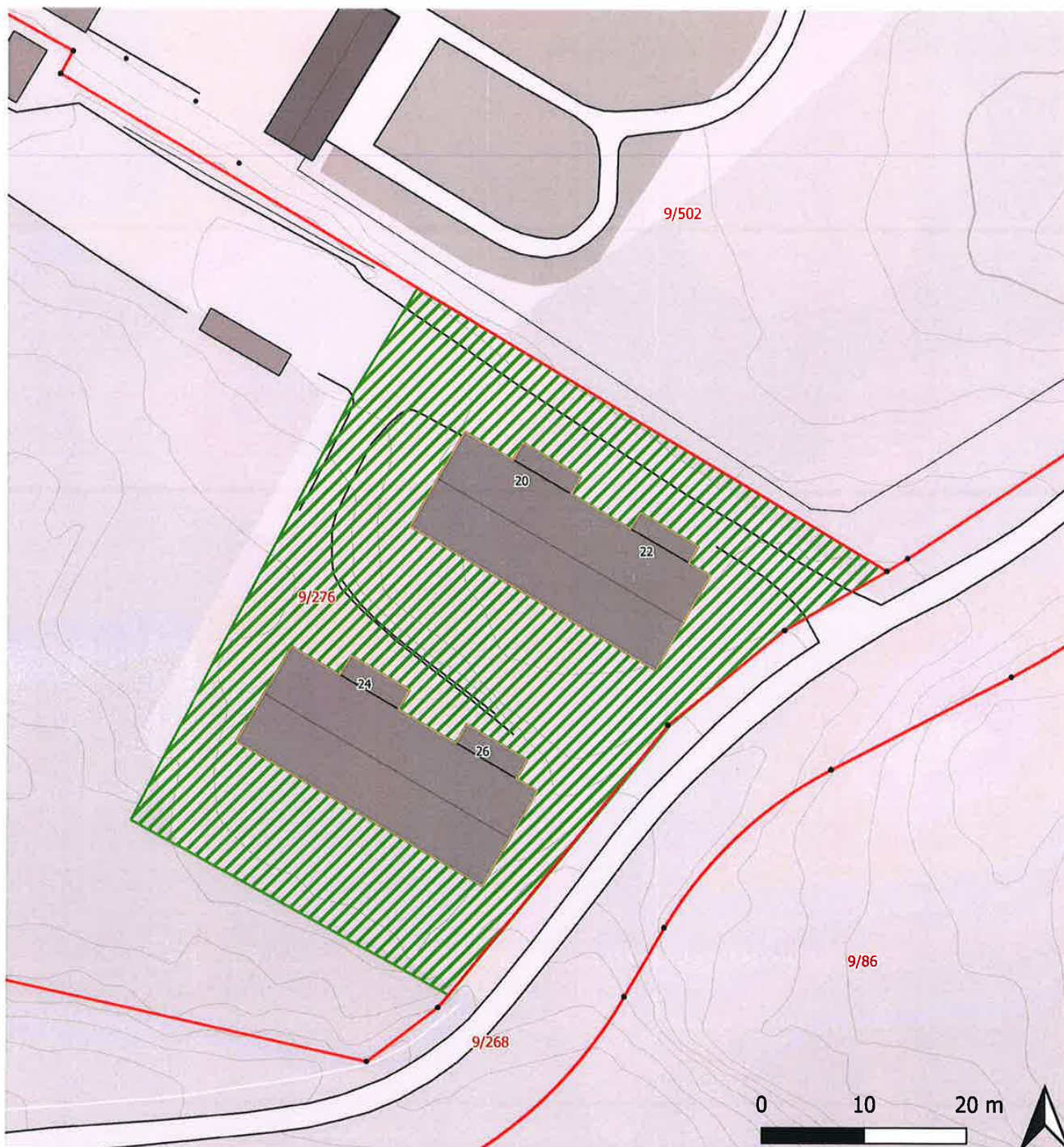
Kartvedlegg til erklæring om rettighet til  
parkering og adkomst  
9/276 i Midt-Telemark kommune

### Tegnforklaring

-  Adkomstrett  
 Parkeringsrett  
 Omsøkt fradelt areal

Format: A4  
Målestokk: 1 : 1000  
Opptegning: JF, 17/10/2024  
Kilde: Kartverket ©, Midt-Telemark  
kommune

Med forbehold om feil i kart og  
-grunnlag



Situasjonsplan seksjonering  
Gnr 9 bnr 589 Midt-Telemark kommune

## Tegnforklaring

 Fellesareal

Format: A4  
Målestokk: 1 : 500  
Opptegning: JF, 12/03/2025  
Kilde: Kartverket ©, Midt-Telemark kommune

Med forbehold om feil i kart og  
-grunnlag

## Vedtekter for sameiet Hellåsen 20, 22, 24 og 26

Vedtatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Hellåsen sameie, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 589 i Midt- Telemark kommune.

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameie. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### 2.5. Parkering for seksjonseierne

Hver seksjon har rett til 1 biloppstillingsplass på gnr. 9 bnr. 276 i Midt- Telemark kommune.

#### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.4. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 7.5. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.8. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.9. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.10. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjon utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Norsjø Eiendom Og Utvikling As  
Torsbergåsen 1  
3803 BØ I TELEMARK

Vår ref:  
25/7786-3

Saksbehandler:  
Anders Blaasvær,  
anbl0904@mt.kommune.no

Arkivkode:  
GBN-9/589, FA-L36

Dato:  
14.03.2025

### Vedtak om seksjonering - 9/589 - Hellåsen 20, 22, 24 og 26 - Seksjonering

Saken er avgjort av Kommunalsjef Teknisk, etter delegert fullmakt fra forvaltningsorganet.

| Forvaltningsorgan:               | Sak nr. (delegert sak) |
|----------------------------------|------------------------|
| Utval for plan teknikk og næring | 29/25                  |

Tiltak: Seksjonering  
Adresse: Gbnr: 9/589 Hellåsen 20, 22, 24 og 26

Delegasjonssak nr.: 29/25

#### Vedtak:

Med hjemmel i §§ 7 og 11 i eierseksjonsloven gis det tillatelse til seksjonering av gnr. 9 og bnr. 589 som omsøkt.

Vilkår for tillatelse:

- Gnr. 9 bnr. 589 blir delt i 16 seksjoner, alle boligseksjoner.
- Eierbrøk er 1/16 pr. seksjon.
- Navn: Hellåsen sameie.
- Vedtekter ligger med søknaden.
- Adkomst og parkeringsrett til 16 parkeringsplasser er sikret ved tinglyst erklæring ved opprettelse av eiendommen gnr. 9 bnr. 589.
- Resten av gnr. 9 bnr. 589 er fellesareal.
- I tråd med reguleringsbestemmelsen for B1 i reguleringsplanen Folkestad barnehage med bestemmelser.

Klagefrist på 3 uker etter vedtak, før tinglysing.



**Saksutredning:**

Lovgrunnlaget:

§§ 7 og 11 i Eierseksjonslova

Informasjon om saken:

Norsjø Eiendom og Utvikling AS søker om seksjonering i henhold til søknad med vedlegg.

Vurdering/drøfting:

Eier av gnr. 9 bnr. 589 søker om seksjonering i 16 boligseksjoner. Eierbrøk er 16/16, 1/16 pr. seksjon. Felles areal er restareal som ikke er definert som seksjon eller tilleggsdeler. Sameiet har fått følgende navn: «Hellåsen sameie». Det er vedlagt vedtekter i søknaden. Adkomst og parkeringsrett til 16 parkeringsplasser er sikret ved tinglyst erklæring ved opprettelse av eiendommen gnr. 9 bnr. 589.

Sammendrag/konklusjon:

Søknaden tilfredstiller krav i §§ 7 og 11 i eierseksjonslova og bestemmelsene i reguleringsplanen Folkestad barnehage med bestemmelser, og kan seksjoneres.

Gebyr for behandling av begjæring om seksjonering etter Lov om eierseksjonering § 7, på kr. 12 860,- ettersendes jf. § 3.2.6 i Midt-Telemark kommune sitt gebyrregulativ.

**Orientering**

Gebyr for behandling av søknaden er kr. 12 860,- og faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver i løpet av 1 mnd. Kopi av kommunens gebyrregulativ for saker etter Plan- og bygningsloven kan fås tilsendt ved å kontakte kommunen. Regulativet kan også ses på kommunens hjemmeside

[www.midt-telemark.kommune.no](http://www.midt-telemark.kommune.no)

Med hilsen

Trond Vegard Moen  
enhetsleder

Anders Blaasvær  
ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**

Søknad om seksjonering på gbnr 9/589

Situasjonsplan

Plantegninger over alle seksjonene med påtegnende grenser

Vedtekter for sameie Hellåsen 20, 22, 24, og 26

**MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK**

(Forvaltningslovens § 27 andre ledd)

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avsender:<br><b>Midt-Telemark kommune</b><br>Adresse: <b>Postboks 83, 3833 Bø</b><br>Tlf.nr.: <b>35059000</b><br>e-post: <a href="mailto:post@mt.kommune.no">post@mt.kommune.no</a> | Denne melding sendes som vedlegg til alle enkeltvedtak, dvs. vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer, j.fr. forvaltningsloven § 2, bokstav b). |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å klage over den avgjørelse som er truffet.**

N/maler/kliskjema

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagerett. Forvaltningslovens kap. VI.</b>         | Avgjørelsen kan påklages av en part eller en annen med rettslig klageinteresse i saken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hvem kan det klages til</b>                        | Skriftlig klage sendes til Midt-Telemark kommune ved den etat/det kontor som er avsender av denne melding. Klagen blir sluttbehandlet av klagenemnda i kommunen, eller av klageinstans på fylkesnivå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Klagefrist</b>                                     | Klagefristen er tre - 3 - uker fra denne melding er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Hvis klagen sendes sent i forhold til klagefristen, bør det oppgis dato for når melding om avgjørelsen er mottatt. For sent innkommet klage kan avvises. Det kan søkes om forlenget klagefrist, men det må da gis begrunnelse for dette.                                                                                                                                                                    |
| <b>Rett til å kreve begrunnelse</b>                   | Hvis noen av partene synes avgjørelsen mangler begrunnelse, kan det kreves begrunnelse før klagefristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra det tidspunkt det mottas tilbakemelding på dette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Innholdet i klagen</b>                             | Det <u>må</u> presiseres:<br>-hvilken avgjørelse som påklages<br>-den eller de endringer som ønskes<br>-klagen må undertegnes<br>Klagen <u>bør</u> også:<br>-omfatte eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen<br>-være begrunnet                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Utsetting med gjennomføringen av vedtaket</b>      | Vedtaket/avgjørelsen kan vanligvis gjennomføres straks, selv om det er klagerett. Imidlertid kan det søkes om utsettelse med gjennomføringen inntil klagefristen er ute eller klagesaken er avgjort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rett til å se saksdokumenter og til veiledning</b> | Med visse begrensninger er det anledning til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Det kontor som er avsender av denne melding vil være behjelpelig med dette, og vil også kunne gi nærmere veiledning om klageadgang, framgangsmåte og reglene for saksbehandlingen.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnader ved klagesaken</b>                       | Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvelteren eller den advokat som evt. kontaktes kan gi nærmere opplysninger om dette. Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at organet som traff den påklagede avgjørelsen, har gjort en feil, og at vedtaket blir endret. Klageinstansen kan gi nærmere orientering om dette. |
| <b>Sivilt søksmål</b>                                 | Fremmes sivilt søksmål angående forvaltningsvedtak må klageadgangen først være nyttet, og søksmål må reises innen 6 mnd. Nærmere opplysninger om dette kan fås ved henvendelse hit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |





**Midt-Telemark**  
**kommune**

# Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

*Vedteke i kommunestyret 21.06.2021*

*Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021*



## Innhald

|          |                                                                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Informasjon .....</b>                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Generelle føresegner (PBL §11-9).....</b>                                                                                                     | <b>3</b>  |
| 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        |
| <b>3</b> | <b>Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7).....</b>                                                                      | <b>15</b> |
| 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        |
| <b>4</b> | <b>Omsynssoner .....</b>                                                                                                                         | <b>24</b> |
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10)</b> .....                            | <b>27</b> |
| 5.1      | <i>Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9)</i> .....                                 | 27        |
| <b>6</b> | <b>Vedlegg</b> .....                                                                         | <b>27</b> |



## 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 byggjeområde 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 tilsvarande 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.<br><br>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 frådelling 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 m<sup>2</sup> 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 |
| <b>Type parkering</b>                                  |                    | <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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA gjeld desse føringane:
- Lager: 0,5 plassar pr 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 18m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Sentrumsføremål</b>                                                                                   | 15 % av BRA pr. bueining                                                                                         | 50 %                                         |
| <b>Leilegheiter og småhus utanfor sentrumsføremål</b><br>(rekke- og atriumhus, to- og firemannsbustadar) | 50 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> BRA bustadformål eller pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 5x7 m | 50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå      |
| <b>Einebustad</b> (bueining > 50 m <sup>2</sup> BRA)                                                     | 125 m <sup>2</sup> pr. bueining.<br>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 uteoppshaldsareal.

| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                      | Tal bueiningar | Krav til areal         | Avstand frå bustad |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| <b>Småbarnsleikeplass</b>                                                                                                                                                                                                                        | 4-25           | 150-250 m <sup>2</sup> | 100 m              |
| <b>Nærleikeplass</b><br><br>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 <sup>2</sup>    | 200 m              |
| <b>Aktivitetsleikeplass/balløkke</b><br><br>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 <sup>2</sup>    | 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 m<sup>2</sup> BRA vil utløyse same krav til uteoppshaldsareal 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 uteoppshaldsareal 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 uteoppshaldsareal 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 4m<sup>2</sup> 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 omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Det skal m.a. leggest avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdsleårer. 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 ferdselsårer for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar) som knytter 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 følgje 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 800m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 sekundærleigheita 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 leggst 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 osv. 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 osv. 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 eigedommen. 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. Bustadeigedomen 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 m<sup>2</sup> 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-Flatin  | 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 området 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 m<sup>2</sup> 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 støyinnivå (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 støyinnivå under 55 dB og tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støyinnivå 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 drikkevatt 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 Sauherad fjella naturreservat er verna i forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 3. Skrim og Sauherad fjella 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 gjennomføringssonar 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. Sjølv 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

## **BESTEMMELSER, SONE 5 PLAN 48**

### **OMRÅDEREGULERING FOR FOLKESTAD BARNEHAGE**

---

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| KOMMUNE                   | : Bø                  |
| REGULERINGSOMRÅDE         | : Folkestad barnehage |
| DATO FOR PLANFORSLAG      | : 28.08.09            |
| DATO – KOM.STYRETS VEDTAK | : 23.11.09            |
| DATO FOR SISTE REVISJON   | : 23.11.09            |

---

#### **§ 1 – GENERELT**

##### **§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:**

###### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2.LEDD NR1)**

- Boligbebyggelse, B1 og B2
- Barnehage
- Gårdsplass

###### **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR2)**

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Tekniske bygninger/konstruksjoner
- Parkeringsplasser

###### **GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR3)**

- Grønnstruktur

##### **§ 1.2 Planens hensikt**

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en barnehage i deler av planområdet. Resterende areal avsettes i hovedsak til boligformål.

#### **§ 2 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

##### **§ 2.1 Barnehage**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtilatelse for barnehagen skal trafikkløsning være opparbeidet i henhold til situasjonsplan.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vært gitt skal fortau eller gang- og sykkelveg langs Steintjønnevegen, fra innkjøringen til Sommarland til Margretes veg, være etablert.

### **§3 DOKUMENTASJONSKRAV**

#### **§ 3.1 Vilkår for rammetillatelse for barnehage**

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger innenfor feltet skal det foreligge:

- a) situasjonsplan for det aktuelle arealet.
- b) tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Bø kommune. Det skal også foreligge en plan for håndtering av overvann som skal godkjennes av Bø kommune.
- c) beskrivelse av planlagte bygningers innhold i forhold til dimensjonerende parkeringsbehov som legges til grunn for planens parkeringsområder.
- d) illustrasjon av tiltaket

#### **§ 3.2 Vilkår for B1**

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger innenfor feltet skal det foreligge en situasjonsplan for det aktuelle arealet. Dersom eksisterende bygninger søkes revet, må det utarbeides en detaljregulering før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse.

#### **§ 3.3 Situasjonsplan**

Situasjonsplan for Barnehage og B1 i målestokk 1:500 skal inneholde:

- Disponering av arealene
- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering
- Byggenes kote på gesims og møne
- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
- Opparbeiding av grøntarealer
- Frisiktssoner i avkjørsel
- Utforming og plassering av lekeområder med lekeapparat skal beskrives og vises

#### **§ 3.4 Vilkår for B2**

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor arealet skal det foreligge en detaljregulering.

Detaljregulering skal minst innehold:

- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
- Lekeplass(er)
- Angivelse av byggegrenser
- Angivelse av byggehøyder
- Angivelse av boligtyper

## **§4 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 4.1 Miljøforhold/grunnforhold**

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller liknende støter på forurensset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggeområde skal nødvendige tiltak mot radon være dokumentert. Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i bygg ikke overskrider 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **§ 4.2 Energikilder**

Innenfor område avsatt til barnehage skal minst 50% av energibehovet til det enkelte bygg innenfor planen dekkes av andre energikilder enn elektrisitet eller olje. Det skal legges til rette for vannbåren varme i det enkelte bygg.

Ved planlegging og utbygging av bygninger for områdene B1 og B2 skal miljøvennlige alternative kilder/løsninger utredes.

### **§ 4.3 Automatisk freda kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og /eller ansvarshavende leder på stedet.

### **§ 4.4 Universell utforming**

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

## **REGULERINGSFORMÅL**

## **§ 5 - BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 5.1 Boligbebyggelse B1**

Arealet omfatter eksisterende studentboliger.

### **§ 5.2 Boligbebyggelse B2**

Feltet kan bebygges med boligbebyggelse. Eksisterende lekeplass og renovasjonsområde innenfor arealet kan bestå inntil detaljregulering er vedtatt. Tilstrekkelig areal til lek i forhold til antall boliger skal vises i detaljreguleringen.

### **§ 5.3 Barnehage**

- a) Arealene skal benyttes til offentlig barnehage.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad er %BYA=40%. Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig areal til parkering for ansatte.
- e) Bygningsmassen skal gis en god og harmonisk utforming mht. bl.a. volumer, fasader, material- og fargebruk. Skjemmende farger tillates ikke, og kan kreves endret.
- f) Ansvarlig søker skal legge frem dokumentasjon som viser hvordan universell utforming inne i bygget er ivaretatt
- g) Uteareal som opparbeides skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.
- h) Vegetasjon innenfor feltet skal bevares i størst mulig grad. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter. Pollenrike trær skal unngås.
- i) Arealet kan inngjerdes.

### **§ 5.4 Gårdsplass – G1**

Det skal ikke lages hindringer innenfor arealet som hindrer tilkomst til gang-/sykkelveg i øst.

## **§ 6 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Kjøreveg**

6.1.1 VEG2 er en fellesadkomst for områdene B1 og B2.

### **§ 6.2 Gang- og sykkelveg, GS1**

GS1 omfatter eksisterende offentlige gang- og sykkelveger.

### **§ 6.3 Tekniske bygninger/konstruksjoner T1**

T1 omfatter eksisterende trafostasjon.

### **§ 6.4 Parkeringsplasser, P1**

Parkeringsplassene er felles for felt B1.

## **§ 7 - GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Grønnstruktur**

Vegetasjon innenfor arealene skal bevares i størst mulig grad.

## **§ 8 - FRISIKT**

### **§ 8.1 Frisikt**

Avkjørsler/kryss skal ha frisiktslinjer som vist på plankartet. Terrenget mellom veg og frisiktslinjene skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane og skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker:  | 01.09.2009 sak 074/09   |
| Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:            | 10.09.2009 – 23.10.2009 |
| 2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker: | 10.11.2009 sak 091/09   |
| Egengodkjent i kommunestyret den:                      | 23.11.2009 sak 062/09   |



# Midt-Telemark kommune

**Adresse:** Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

**Telefon:** 95727882

Utskriftsdato: 03.04.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

|                   |                                 |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4020                            | <b>Gårdsnr.</b> | 9 | <b>Bruksnr.</b> | 589 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Hellåsen 20, 3804 BØ I TELEMARK |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ 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.

|                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202001                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033                                                                                                                                                             |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.06.2021                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf">https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 441 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> #1<br><b>KPB</b> <b>BestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                                          |
|                       | <b>Delareal</b> 2 441 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> _                                                                                                               |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                             |                        |  |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 05_48_2009                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| <b>Navn</b>           | Folkestad barnehage                                                                                                                                                                         |                        |  |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                            |                        |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                   |                        |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 23.11.2009                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/337/Folkestad%20barnehage_bestemmelsar.pdf">https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/337/Folkestad%20barnehage_bestemmelsar.pdf</a> |                        |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                             | 2 m <sup>2</sup>       |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                               | Grønnstruktur (utgått) |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                             | Grønnstruktur          |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                             | 410 m <sup>2</sup>     |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                               | Gårdsplass             |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                             | Gårdsplass             |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                             | 2 029 m <sup>2</sup>   |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                               | Boligbebyggelse        |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                             | B                      |  |



## MIDT-TELEMARK KOMMUNE

### TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : Gnr: 9 Bnr: 589 Fnr: Snr: Seksj.brøk:

Adresse: Hellåsen 20, 3804 BØ

#### Bygningsopplysninger

Har bygningsmyndigheten godkjente tiltak etter plan- og bygningsloven på nabo/gjenboereiendom /tillatelse gitt inntil 3 år tilbake i tid).

Nei: ☒ Ja:

Dersom svaret er JA, hvilke:

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?

Nei: ☒ Ja: Dersom svaret er Ja: Se rapport

**Pålegg etter forurensningsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp**

Er det registrert slike pålegg?

Nei: ☒ Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

#### Eiendomsopplysninger

**Arealstørrelse :**

|                                                                               |                |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Oppgaven er basert på nøyaktige målinger: <input checked="" type="checkbox"/> | måling i kart: | data fra annen kilde: |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|

**Eiendomsskatt 2025: kr.39 400,-**



## Midt-Telemark kommune

**Adresse:** Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

**Telefon:** 95727882

Utskriftsdato: 03.04.2025

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4020 | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 589 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

#### FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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: 03.04.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

|            |                                 |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4020                            | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 589 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Hellåsen 20, 3804 BØ I TELEMARK |          |   |          |     |          |  |             |  |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|-------------|
|  <b>Midt-Telemark<br/>Kommune</b><br>Plan, byggesak,<br>oppmåling og miljø                                                                                                                                                                               |                    | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.                                             |                 |          |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    | JplD: 21/32508                                                                                                                 |                 |          |             |
| <b>Tiltakshaver:</b><br>Norsjø Eiendom og Utvikling AS<br>Torsbergåsen 1<br>3803 BØ I TELEMARK                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
| Adresse :<br>Hellåsen 20 og 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    | Gårdsnr.<br>9                                                                                                                  | Bruksnr.<br>276 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| <b>Tiltakets/byggets art</b><br>Bruksendring                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
| Vedtaksdato<br>01.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Saksnr<br>20/4340  |                                                                                                                                |                 |          |             |
| Dato for søknad om ferdigattest:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    | 09.06.2021                                                                                                                     |                 |          |             |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
| <b>Merknader:</b><br>Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.<br>Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. |                    |                                                                                                                                |                 |          |             |
| Sted<br>Bø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dato<br>01.11.2021 | Underskrift<br>John Freddie Sandstå<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i> |                 |          |             |

## 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.                                       | Persell nr.       |
| <b>Studentheim A</b>                  |                       | 9              | 276                                         |                   |
| Arbeidets art                         | Byggets art           | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |                   |
| <b>Nybygg</b>                         | <b>Studentheim</b>    | <b>23.5.77</b> | dato <b>22.8.77</b>                         | sak <b>177/77</b> |
| Byggherrens navn                      | Adresse               |                |                                             | Telefon           |
| <b>Stiftelsen for Studentheimar</b>   |                       |                |                                             |                   |
| <b>ved Telemark Distriktshøgskule</b> |                       |                |                                             |                   |
| Anmelderens navn                      | Adresse               |                |                                             | Telefon           |
| <b>Seltor A/S</b>                     | <b>3910 Borgestad</b> |                |                                             |                   |
| Ansvarshavendes navn                  | Adresse               |                |                                             | Telefon           |
| <b>Gunnar Råmunddal</b>               | <b>3910 Borgestad</b> |                |                                             |                   |

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

- ☒ for nevnte bygg Hus 10 og 11

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

1. Dører fra trapp til rom skal vera sjølvlukkande (B-30).
2. VAskerom manglar fristluftinntak.
3. Det blir tatt atterhald om at golvkonstruksjonen tilfredsstiller krava til lydisolering, jfr. vedtak i sak 177/77.

Dette arbeid må være fullført innen

Bø den 8.3.79

Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☒ ansvarshavende  
☐ byggesøvymyndighed  
☐  
☐  
☐

Halvor Groven

bygningssjef



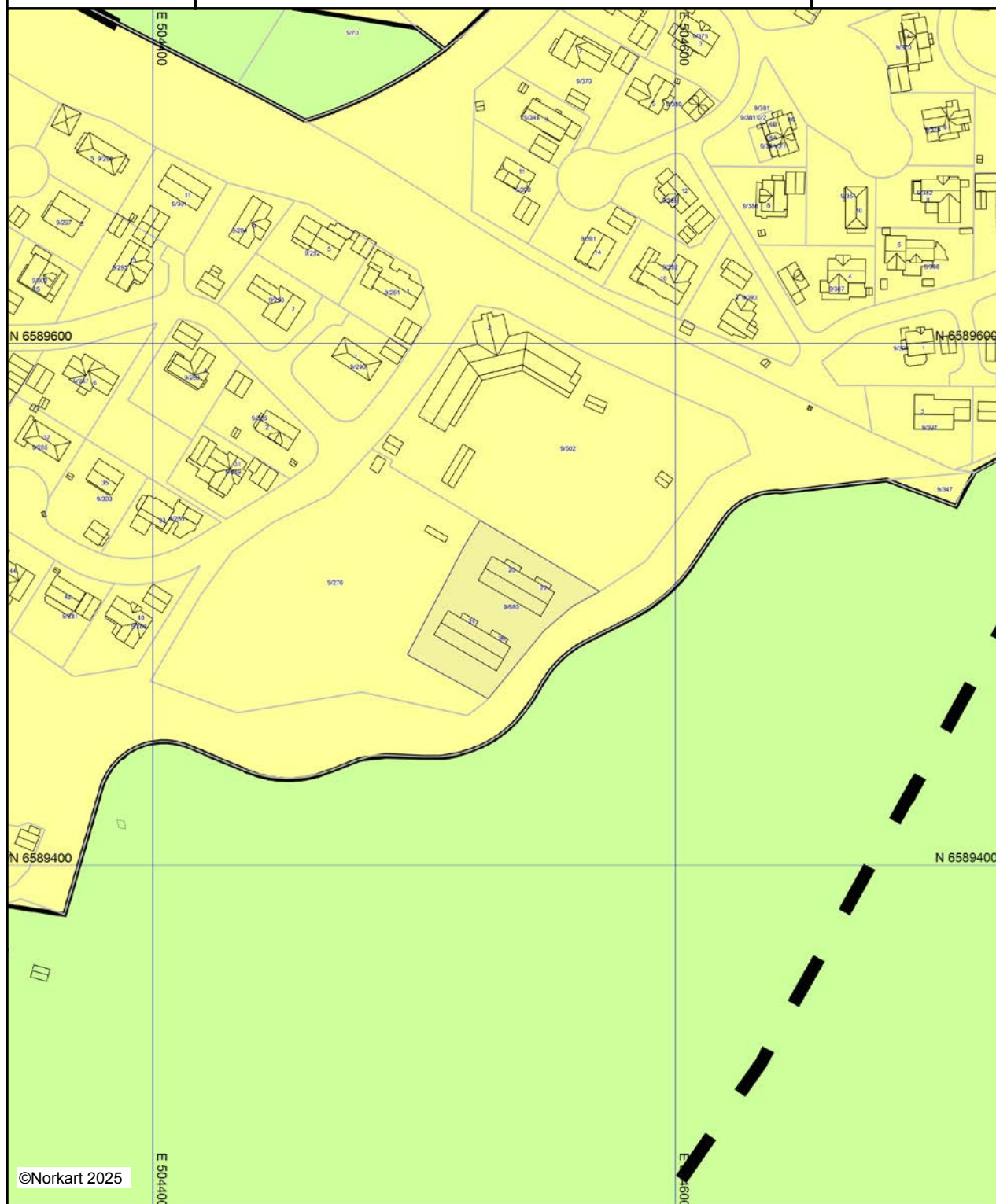
Midt-Telemark kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 9/589  
Adresse: Hellåsen 20  
Utskriftsdato: 03.04.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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*

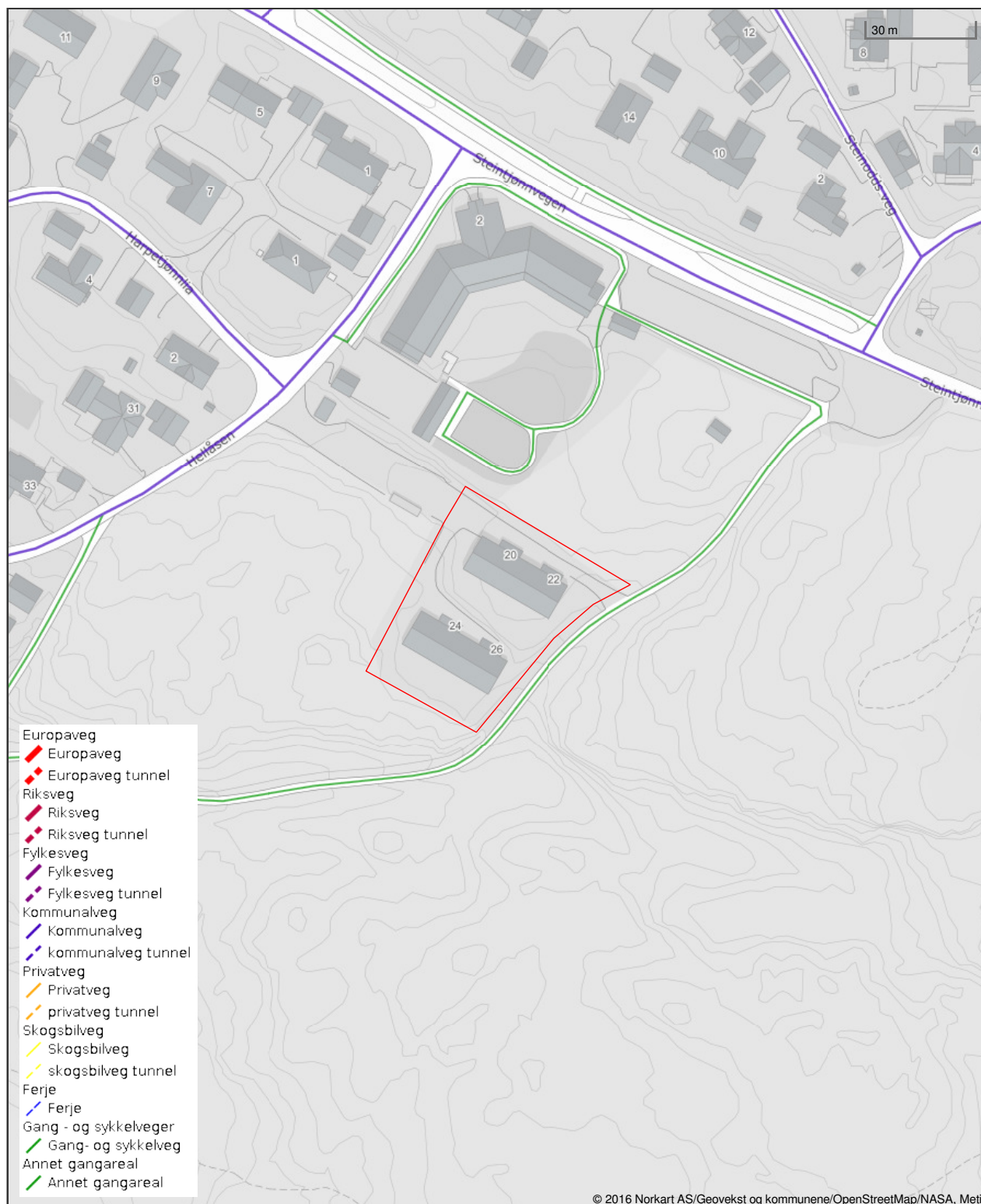
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål



# Vegstatuskart for eiendom 4020 - 9/589//



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.

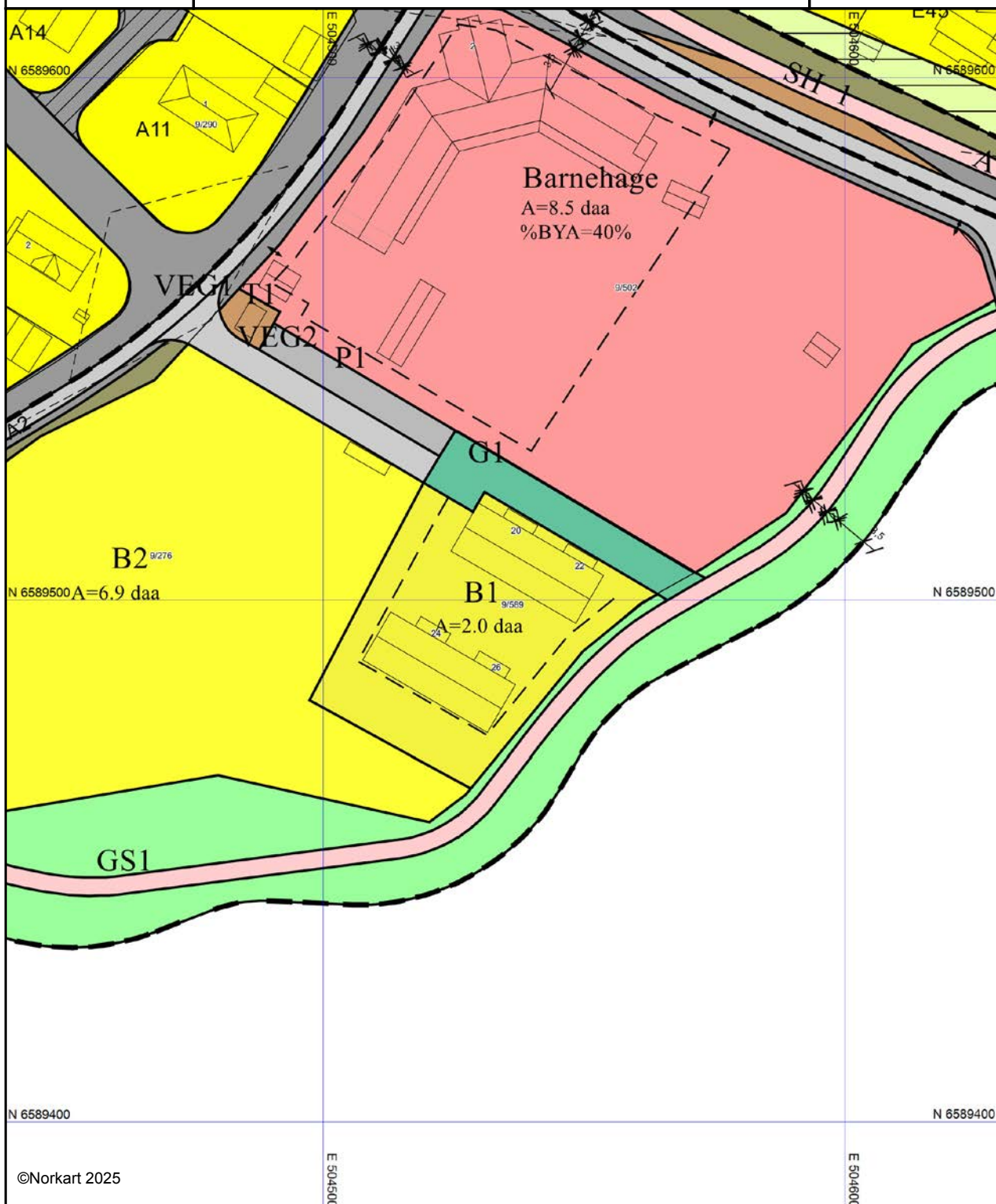


## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/589  
Adresse: Hellåsen 20  
Utskriftsdato: 03.04.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

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

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Friluftsområde (på land)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)

 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

 Boligbebyggelse

 Barnehage

 Gårdsplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Holdeplass/plattform

 Tekniske bygg/konstruksjoner

 Parkering

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.1

 Grønnstruktur

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift utnytting

 Påskrift bredde

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



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

Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

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

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



**Skue**  
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | [www.skuesparebank.no](http://www.skuesparebank.no)

Stasjonsvegen 33, Bø i Telemark



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER** 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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:** Hellåsen 26  
3804 BØ I TELEMARK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Åsne Seljordslia

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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