



aktiv.

Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU

**Koselig hytte med stor tomt
beliggende fint til ved Dalsvatn!**



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 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 850,-
Total ink omk.: Kr 513 850,-
Selger: Rune Andersen
Grethe Jakobsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 82/92 kvm
Tomtstr.: 6520.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1308250036

Koselig hytte med stor tomt beliggende fint til ved Dalsvatn!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Tranemyrvegen 13!

Koselig hytte med enkel standard, beliggende fint til ved dalsvatn. Hytta inneholder: Stue, kjøkken og bod.

Det er innlagt strøm, men ikke vann. Drikkevann på tas med.

I tillegg til hytta finnes ett hovedhus som er av dårlig forfatning og en bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	118
Andre vedlegg	120
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 4 m²

Tranemyrvegen 13

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 22 m² Stue og kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Tranemyrvegen 15

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, soverom, gang, soverom 2 og kjøkken.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tranemyrvegen 13

- Rommet med forbrenningstoalett er vurdert som S-rom. Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal) Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for

kontrollmåling før budgivning.

Tranemyrvegen 15

- Rom med trapp til loft og rommet innenfor er vurdert som S-rom. Bygningen benyttes som lager og ikke er egnet som rom for varig opphold slik tilstanden fremstår i dag. Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal) Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Bod

- Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal) Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6520.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og opparbeidet med gress/plen samt naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til med adkomst via privat stikkvei/skogsbilvei til biloppstillingsplass på eiendom. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Joker Nordagutu som har søndagsåpen eller Nordsjø ferieland med flotte sommer aktiviteter.

Vi gjør dere oppmerksomme på at jernbanen er rett ved eiendommen og kan føre til litt støy.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Det ligger noen fritidsboliger i området.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen, en fritidsbolig med ukjent byggeår, er oppført på en grunnmur av betong. Byggegrunnen er ikke kjent, og fundamenteringen består av en grunnmur av plasstøpt betong og betongstein. Terrenget rundt bygningen er relativt flatt og opparbeidet med gress og naturtomt. Veggkonstruksjonen består av tømmer, med utvendige fasader kledd i en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Deler av den liggende kledningen ble skiftet rundt 2018. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon utformet som et saltak, tekket med plater av stål eller aluminium. Hytta har pipebeslag utført i lakkert metall. Det er ikke montert takrenner eller nedløp. Etasjeskilleren er et trebjelkelag over en krypkjeller med stubbegulv. Bygningen har malte trevinduer med tolags glass, hvor de fleste er fra 2018, samt en malt hovedytterdør. Utenfor inngangspartiet er det en terrasse oppført i tre. Eiendommen omfatter også en annen bygning som står på stablestein og betonggrunnmur. Denne har vegger av tømmer med stående bordkledning, vinduer med enkle glass og et saltak tekket med plater. I tillegg finnes en bod oppført på pilarer av lettklinkerblokker, med en bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende panel og et tak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist liten klaring mellom kledning og vannbrett. Vannbrettet utenfor forbrenningstoalettene er ikke utført fagmessig.

Utvendig - Vinduer

- Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist liten klaring mellom utvendig omramming og vannbrett. Det er ikke montert vannbrettbeslag over vinduet på gavlveggen. Vinduet til rommet med forbrenningstoalett mangler vannbrett.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Radon

- Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Pipe og ildsted

- Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Gulvlister er lagt forbi brannmuren. Det er påvist kondensrinning på pipen på loftet, samt manglende beskyttelse av pipens isolasjon på loftet. Kondensdannelsen kan skyldes utett gjennomføring mot loft, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Det er påvist liten avstand mellom lekter på taket og stålpipen.

Innvendig - Innvendige dører

- Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

- Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk

- Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Avvik: Basert på manglende dokumentasjon på el-anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av hytten.

Tomteforhold - Terrengforhold

- Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

- Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist brudd i en taksperre. Takkonstruksjonen har ikke undertak. Takkonstruksjonen har en dimensjonering som gjør at den ikke tåler store belastninger.

Innvendig - Kryp kjeller

- Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist

fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råte i tresøylene i krypkjelleren. Støttene er plassert direkte på bakken, noe som medfører økt risiko for fuktoptak fra grunnen. Det er også påvist noe råte i eldre tømmerkonstruksjon i deleveggen mellom rommene, men denne vurderes å være av eldre dato.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

- Avvik: Det er ikke montert røykvarsler i hytten.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Avvik: Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble påvist noe utvasking av masser under grunnmuren på hyttens langside.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

-Det er en utvendig vannkran utenfor hytten. Vannkilden er ikke kjent, og det var ikke vann i kranene på befaringstidspunktet. Det foreligger heller ikke informasjon om prøvetaking. Selger informerer om at vannforsyningen er basert på brønn på eiendommen (ikke besiktiget), benyttet som vaskevann og kun i sommerhalvåret. Vannpumpen er plassert i nr. 15, og tilkobles om våren samt frakobles om høsten. Drikkevann medbringes. For ytterligere informasjon kan selger kontaktes.

Tomteforhold - Septiktank

- Det er ikke kjent eller opplyst at det er septiktank på eiendommen.

Tomteforhold - Oljetank

- Det er ikke kjent eller opplyst om at det er oljetank på eiendommen.

Verditakst

Kr 500 000

Innhold

BRA-i 22 kvm: Stue og kjøkken

BRA-e 2 kvm: Bod

TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Tranemyrvegen 15:

BRA-i 60 kvm: Stue, gang, bod, kjøkken og 2 soverom

Bod:

BRA-e 8 kvm: Bod

Standard

Koselig hytte med enkel standard beliggende fint til ved dalsvatn. Hytta inneholder: Stue, kjøkken og en bod.

Innvendig er det gulv av furu, veggene har trepanel og kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er plassert en flyttbar hybelkomfyr på kjøkkene, samt et kjøleskap. I boden er det plassert et forbrenningstoalett som ble montert i 2018/19.

Det er strøm, men ikke vann. Drikkevann må medbringes.

I tillegg til hytta finnes ett hovedhus som er av dårlig forfatning og en bod.

Byggeåret på hytta er antatt 1913 og uthus er antatt oppført i 1947.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 3 755

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 902

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 902,-. 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.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 20 i Midt-Telemark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4020/110/20:

12.06.1909 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:110 Bnr:1

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

07.01.1914 - Dokumentnr: 900073 - Skjønn

Overskjønn vedk. jernbanen Nordagutu-Porsgrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1914 - Dokumentnr: 900074 - Skjønn

Skjønn vedk. jernbanen Nordagutu - Porsgrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1909 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4020 Gnr:110 Bnr:6

27.01.1915 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4020 Gnr:110 Bnr:23

17.04.1935 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0822 Gnr:10 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1319898 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0822 Gnr:10 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 577070 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3817 Gnr:110 Bnr:20

12.06.1909 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:110 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:110 Bnr:6

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei over jernbanen.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Vedlikehold av vei og grøft påkostes av eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202001

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

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2021

Delareal: 6521 m2

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 850 (Omkostninger totalt)
29 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
32 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

513 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
529 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
532 550 (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 13 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

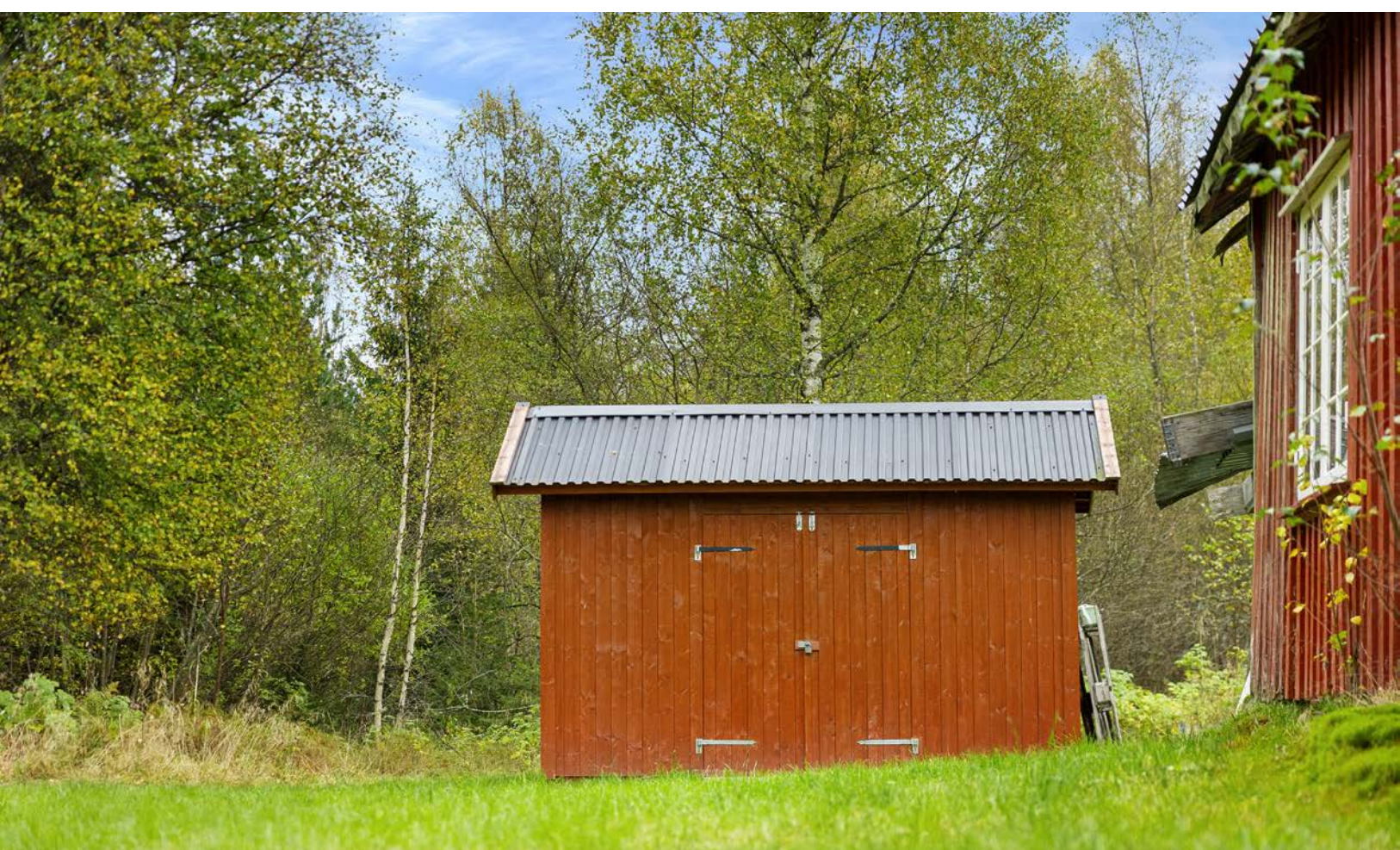
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer 987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

16.10.2025













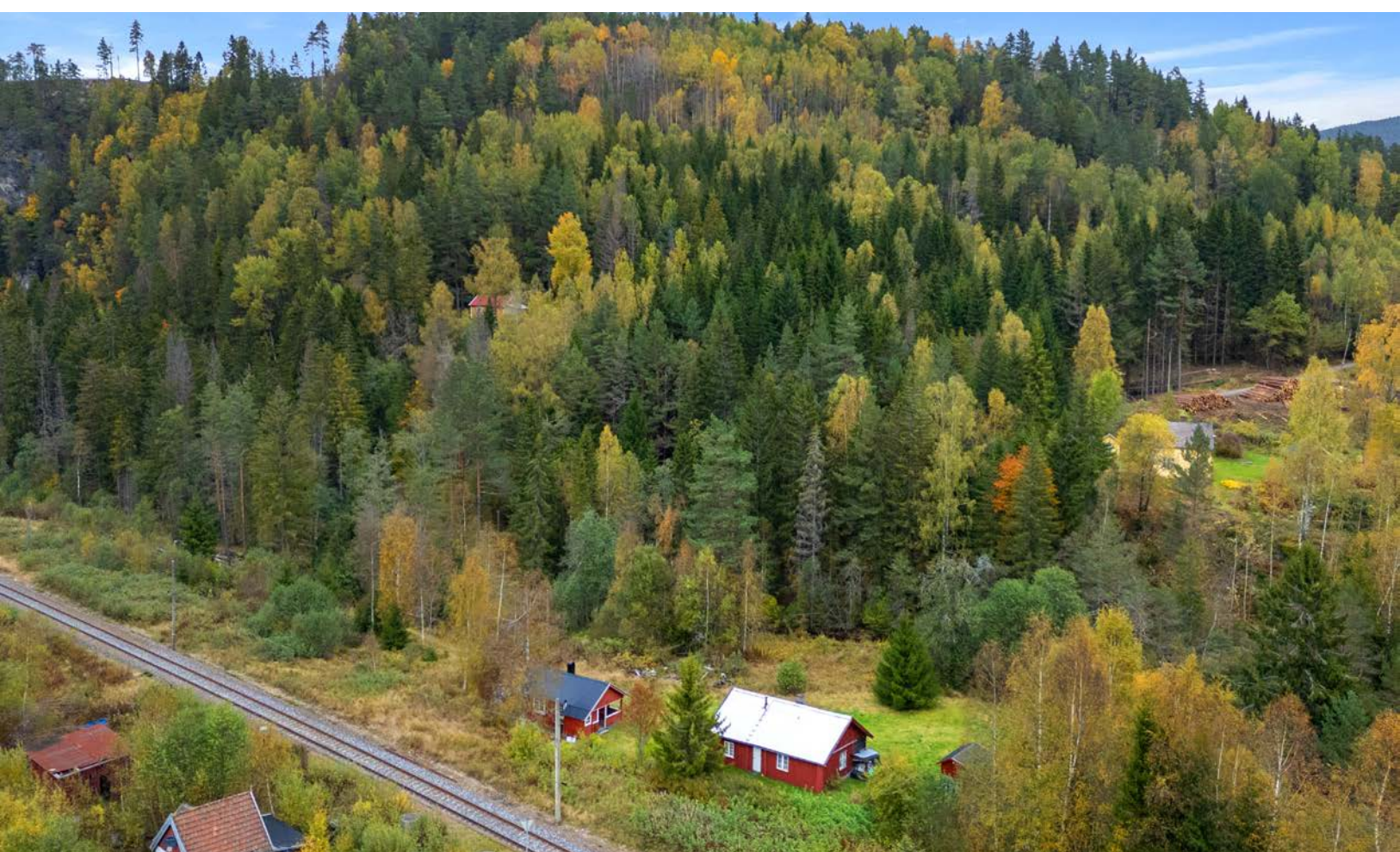


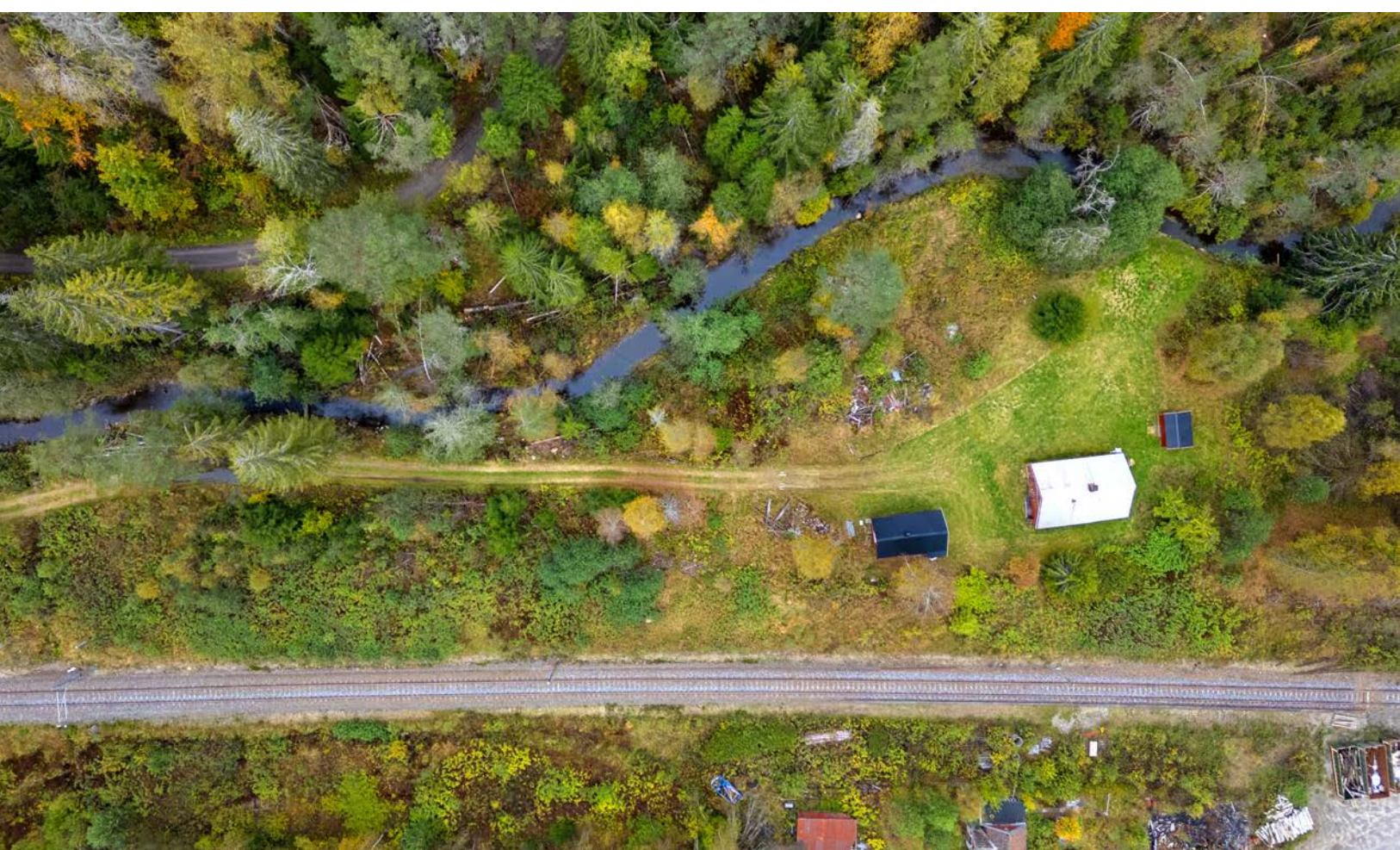






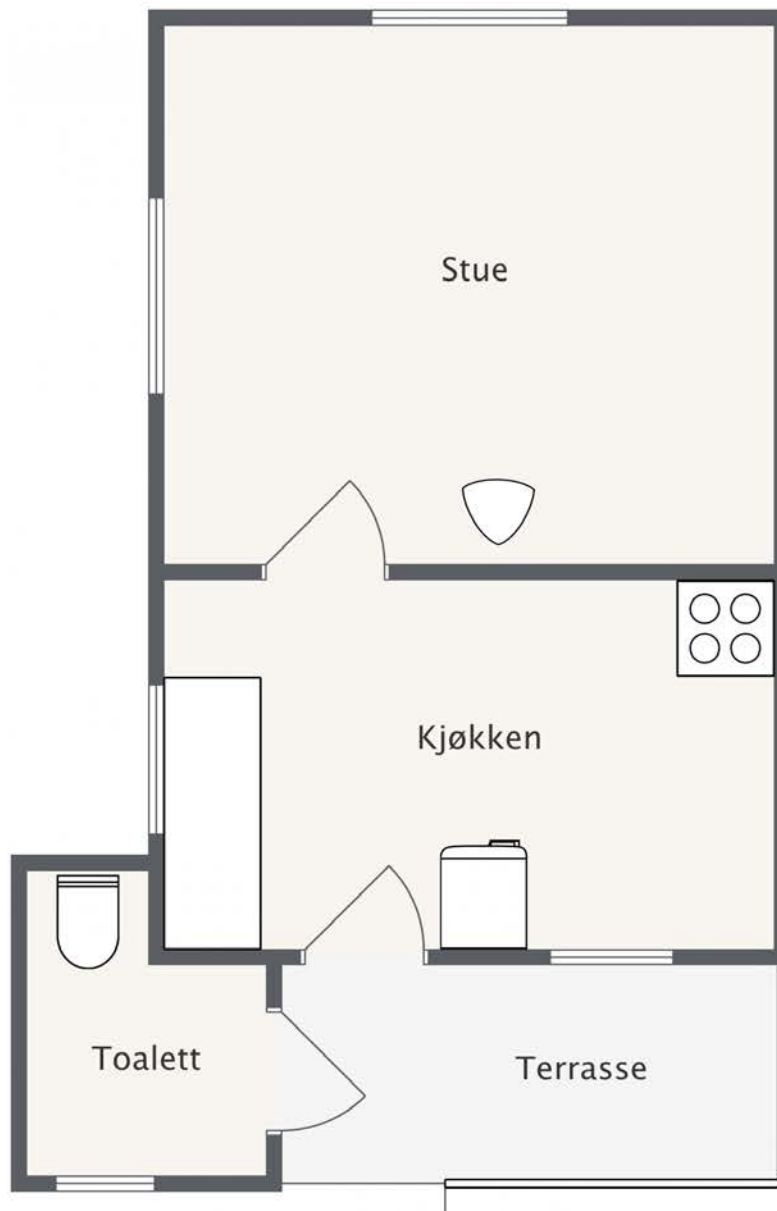








Anneks/Hytte



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

Anneks/Hytte



Eldre hus



Eldre hus



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tranemyrvegen 13
 Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU
 MIDT-TELEMARK kommune
 gnr. 110, bnr. 20

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20863-1167

Referansenummer: YT9856

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av to bygninger registrert som fritidsboliger, hvor kun Tranemyrvegen 13 er tilstandsvurdert.

Hytten har ukjent byggeår, men fremstår med enkel standard i forhold til alder og utførelse. Bygningen står på grunnmur av betong og har tømmerkonstruksjon med både stående og liggende bordkledning, hvor deler av kledningen ble skiftet rundt 2018. Taket er et saltak tekket med stålplater, og det er registrert avvik knyttet til undertak og ventilasjon. Vinduer er av tre med tolags glass, hovedsakelig fra 2018, men med enkelte eldre vinduer. Innvendig har hytten furugulv, trepanel på vegger og himling, samt furu fyllingsdører. Det er isolert stålpipe med vedovn og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. På kjøkkenet er det enkel innredning med profilerte fronter, trebenkeplate og hybelkomfyr uten avtrekk.

Det er påvist flere avvik, blant annet knyttet til takkonstruksjon, krypkjeller, grunnmur og fundamenter, samt manglende røykvarsler.

Det foreligger heller ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Tomten er relativt flat, opparbeidet med gress og naturtomt, men ligger i et aktsomhetsområdet for flom og snøskred.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Tranemyrvegen 15 er i så dårlig teknisk stand at den ikke anses egnet til varig opphold og er vurdert som kondemnerbar.

I tillegg ligger det et sammenfalt uthus på eiendommen, og det må påregnes kostnader ved en eventuell fjerning av dette.

Tranemyrvegen 13

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Hytta har pipebeslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Liggende bordkledning er skiftet rundt 2018. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2018, med unntak av ett vindu på kjøkkenet som er av eldre dato.

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse utenfor inngangspartiet er oppført i tre.

Bod:

Rommet har trepanel på tak og vegger.

Uisolert gulv med plater.

Det er usikkert om veggene er isolerte.

Det er montert et forbrenningstoalett som går på strøm (ikke funksjonstestet).

Selger informerer om at forbrenningstoalett er montert rundt 2018/19.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Hytten har isolert stålpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av tre. Det er kjøleskap.

Det er plassert en flyttbar hybelkomfyr på kjøkkenet.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduene.

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet.

Hytten har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Brannslukker er plassert i utvendig bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur av plasstøpt betong.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terregnet er relativt flat og opparbeidet med gress/plen samt naturtomt.

Det er en utvendig vannkran utenfor hytten. Vannkilden er ikke kjent, og det var ikke vann i kranene på befaringstidspunktet.

Det foreligger heller ikke informasjon om prøvetaking.

For ytterligere informasjon kan selger kontaktes.

Det er ikke kjent eller opplyst at det er septiktank på eiendommen.

Det er ikke kjent eller opplyst om at det er oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	24 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tranemyrvegen 13

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Tranemyrvegen 15

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

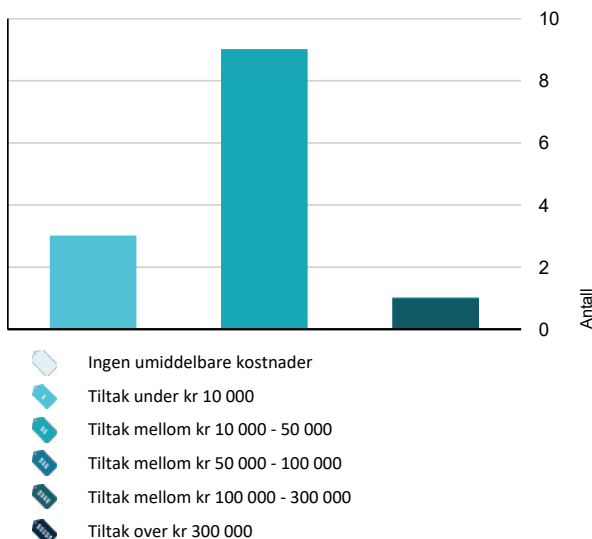
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. Hytten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon. Eiendommen består av to bygninger registrert som fritidsboliger. Kun Tranemyrvegen 13 er gjenstand for tilstandsvurdering i denne rapporten. Tranemyrvegen 15 er i så dårlig teknisk stand at bygningen ikke anses egnet til varig opphold og vurderes som kondemnerbar.

Oppsummering av avvik

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

Tranemyrvegen 13

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TRANEMYRVEGEN 13



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Årstallet er noe usikkert, da eiendomsinformasjonen er begrenset. Skiftet vinduer. Skiftet bjelkelag og lagt nytt gulv. Lagt inn strøm. Montert ny liggende kledning på deler av bygningen.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

TG 3 Nedløp og beslag

Hytta har pipebeslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres.

Snøfangere bør monteres på taket for å hindre fare for snø- og isras, som kan skade personer, gjenstander eller bygningsdeler.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og redusert levetid på nærliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at takkonstruksjonen ikke er dimensjonert for stor snølast med tanke på montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser takflaten uten snøfangere og stigetrinn til feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Liggende bordkledning er skiftet rundt 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist liten klaring mellom kledning og vannbrett. Vannbrettet utenfor forbrenningstolettene er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og klaring til vannbrett i nedre kant av kledningen, samt utbedre vannbrettet utenfor forbrenningstolettene.

Manglende lufting og feil utførelse av vannbrett kan føre til oppfukning og råteskader på kledning og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bildet viser liten klaring mellom kledning og vannbrett.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist brudd i en takspærre.

Takkonstruksjonen har ikke undertak.

Takkonstruksjonen har en dimensjonering som gjør at den ikke tåler store belastninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av brudd i takspærren for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skader.

Det anbefales å etablere undertak og forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende undertak øker risikoen for lekkasjer og kondensdannelse, noe som kan medføre betydelige følgeskader på bygningen.

Takkonstruksjonens dimensjonering bør vurderes og eventuelt forsterkes for å sikre at den tåler nødvendige belastninger, for å unngå fare for konstruksjonssvikt og påfølgende skader.

Det bør iverksettes tiltak mot skadedyr, da aktivitet fra skadedyr (mus) kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser takspærre med brudd.



Bildet viser loft uten undertak under takplatene.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 2018, med unntak av ett vindu på kjøkkenet som er av eldre dato.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist liten klaring mellom utvendig omramming og vannbrett.

Det er ikke montert vannbrettbeslag over vinduet på gavlveggen.

Vinduet til rommet med forbrenningstolett mangler vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom omramming og vannbrett, samt montere vannbrett under vinduet til rommet med forbrenningstolett.

Det bør også monteres beslag på vannbrett over vinduet på gavlveggen.

Manglende vannbrett og utilstrekkelig klaring kan føre til fuktopptrekk i treverk, redusert levetid på vinduene og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende beslag på vannbrett over vinduet.



Bildet viser vinduet til rommet med forbrenningstoalett.



Bildet viser liten klaring mellom utvending omramming og vannbrett.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Kontaktperson

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor inngangspartiet er oppført i tre.

TO 1 Andre utvendige forhold

Bod:

Rommet har trepanel på tak og vegger.

Uisolert gulv med plater.

Det er usikkert om veggene er isolerte.

Det er montert et forbrenningstoalett som går på strøm (ikke funksjonstestet).

Selger informerer om at forbrenningstoalett er montert rundt 2018/19.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjøkken:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 30 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod m/forbrenningstoalett:

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovring.

Skjevheter i gulvet kan føre til ujevn slitasje, redusert komfort og problemer ved legging av nytt gulv. Forholdene anbefales holdt under oppsikt, og oppretting må påregnes før eventuelle nye gulv legges for å unngå oppsprekking og knirk.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling i stuen.



Bildet viser måling i stuen.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

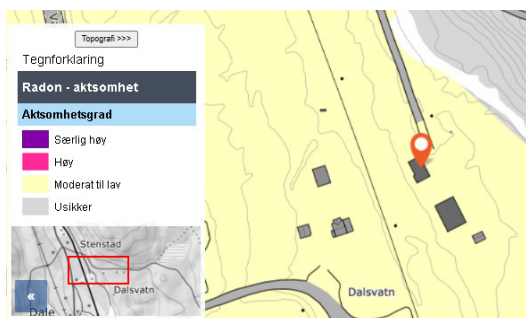
Hytten ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har isolert stålpipes og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Gulvlister er lagt forbi brannmuren.

Det er påvist kondensrinning på pipen på loftet, samt manglende beskyttelse av pipens isolasjon på loftet.

Kondensdannelsen kan skyldes utett gjennomføring mot loft, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Det er påvist liten avstand mellom lekter på taket og stålpipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvlister som ligger forbi brannmuren må fjernes for å oppnå tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, slik at risikoen for brann reduseres.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av en fagperson, som må gjennomføre nødvendige tiltak på pipe og ildsted. Kondensrinning fra pipen på loftet bør utbedres, og manglende beskyttelse av pipens isolasjon må etableres for å hindre fuktskader og redusert brann sikkerhet.

Liten avstand mellom lekter på taket og stålpipen må kontrolleres mot pipens monteringsveiledning og eventuelt utbedres for å sikre forskriftsmessig avstand til brennbart materiale, og dermed redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser liten stålpipes med eksponert isolasjon.



Bildet viser kondensering på stålpipes.

Tilstandsrapport



Bildet viser liten avstand mellom lekte og stålpipe.

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist råte i tresøylene i krypkjelleren. Støttene er plassert direkte på bakken, noe som medfører økt risiko for fuktopptak fra grunnen.

Det er også påvist noe råte i eldre tømmerkonstruksjon i deleveggen mellom rommene, men denne vurderes å være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, og skadet treverk samt råteskadede søyler må skiftes ut. Nye støtter bør etableres med fuktsperre mot grunnen for å hindre videre fuktopptak og fukt fra grunn.

Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å redusere fuktbelastningen og forebygge nye råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere råte og fuktskader, som kan svekke bæreevnen og føre til kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser råte i søyle med terreng kontakt.



Bildet av måling i krypkjeller.



Bildet viser råte under deleveggen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av døren med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er kjøleskap. Det er plassert en flyttbar hybelkomfyr på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og økt slitasje, samt begrense kjøkkenets praktiske anvendelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduene.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet.
Hytten har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende dokumentasjon på el-anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av hytten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser sikringsskapet.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker er plassert i utvendig bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler i hytten.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser taket i stuen uten røykvarsler montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Grunnmur av plasstøpt betong.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist noe utvasking av masser under grunnmuren på hyttens langside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av grunnmuren for å avdekke årsaken til utvasking og sprekkdannelser, samt lokal utbedring av sprekker.

Nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre utvasking og for å sikre grunnmurens stabilitet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være setningsskader, redusert bæreevne og fare for alvorlige konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser sprekk i grunnmuren og manglende masse under muren.

! TG 2 Terrengforhold

Terregnet er relativt flat og opparbeidet med gress/plen samt naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

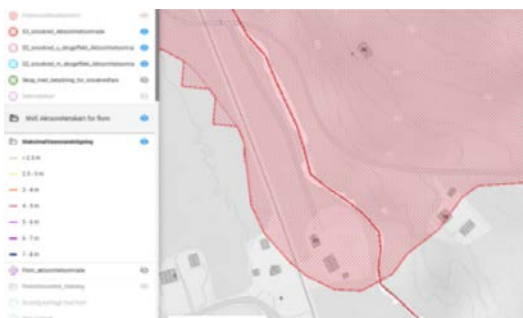
- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å lede overvann bort fra grunnmuren, for eksempel ved terrengjusteringer eller etablering av drenering.

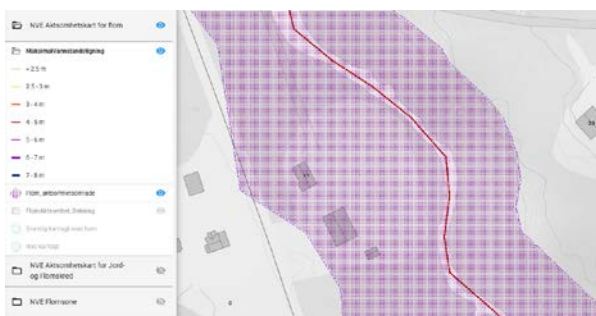
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot bygningen, som kan føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen. I tillegg innebærer plasseringen i aktsomhetsområder for flom og snøskred en forhøyet risiko for skader ved ekstreme værforhold, og det bør gjøres nærmere undersøkelser i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred.



Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er en utvendig vannkran utenfor hytten. Vannkilden er ikke kjent, og det var ikke vann i kranene på befaringstidspunktet.
Det foreligger heller ikke informasjon om prøvetaking.

Selger informerer om at vannforsyningen er basert på brønn på eiendommen (ikke besiktiget), benyttet som vaskevann og kun i sommerhalvåret. Vannpumpen er plassert i nr. 15, og tilkobles om våren samt frakobles om høsten. Drikkevann medbringes.

For ytterligere informasjon kan selger kontaktes.

! TG IU Septiktank

Det er ikke kjent eller opplyst at det er septiktank på eiendommen.

! TG IU Oljetank

Det er ikke kjent eller opplyst om at det er oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Tranemyrvegen 15



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygningen står på stablestein og grunnmur av betong.

Yttervegger:

Veggene består av tømmerkonstruksjon, stedvis utvendig kledd med stående bordkledning.

Vinduer:

Vinduer med enkle glass.

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon tekket med plater.

Innvendige overflater:

Gulvflater består av gulvbelegg på kjøkken, plater på soverom og furugulv ellers.

Innvendige vegger er av tømmer og plater.

Himlingen består av trepanel og malte plater.

Bygningen har to piper, én enkel stålpiper og én teglsteinspipe avsluttet med lecaelementer over tak. Disse må ikke benyttes før de er kontrollert og eventuelt utbedret av fagperson.

Det er påvist råte i bjelkelag og i krypkjeller, samt knust vindu og råteskader i utvendig kledning. Det er også registrert råte i gulvbjelker og svikt i gulvet i stuen.

I tillegg er det funnet tegn til skadedyr. Bygningen vurderes som kondemnerbar, og det må påregnes betydelige kostnader ved en eventuell renovering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Årstallet er noe usikkert, da eiendomsinformasjonen er begrenset. Det er montert et vindu på kjøkkenet med tolags isolerglass. Det er også noe nyere elektrisk opplegg på kjøkken og soverom. (ikke funksjonstestet)
------	---------------	--

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig:

Boden står på pilarer av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, kledd med utvendig liggende panel.

Taket er tekket med plater av metall.

Enkel malt dobbel ytterdør.

Innvendig:

Innvendig er det tregulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

24 m²/22 m²

Tranemyrvegen 13: Stue, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Tranemyrvegen 15, Bod

Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 500 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 500 000

Markedsvurdering

Hytte/fritidsboliger med landlig beliggenhet.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Flekkeråsen 19 ,3721 SKIEN 70 m² 2018 2 sov	15-11-2023	2 840 000	2 630 000		2 630 000	37 571
2 Ottersnesvegen 302 ,3812 AKKERHAUGEN 56 m² 1967 3 sov	26-05-2024	2 100 000	2 100 000		2 100 000	37 500
3 Wighusvegen 215 ,3812 AKKERHAUGEN 22 m² 1940 0 sov	19-08-2021	825 000	800 000		800 000	36 364
4 Gangsjøvegen 159 ,3810 GVARV 48 m² 1920 2 sov	26-05-2024	980 000	1 200 000		1 200 000	25 000
5 Tranemyrvegen 33 ,3820 NORDAGUTU 78 m² 1917 2 sov	30-10-2024	1 190 000	1 320 000		1 320 000	16 923
6 Rogholtvegen 62 ,3820 NORDAGUTU 67 m² 1973 2 sov	27-08-2025	1 160 000	1 080 000		1 080 000	16 119

Om sammenlignbare salg

Utalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	4 700
Vedlikehold (estimert)	Kr.	20 000
Brøyting/veivedlikehold (estimert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Tranemyrvegen 13

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Tranemyrvegen 13	Kr.	310 000

Tranemyrvegen 15

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Tranemyrvegen 15	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	390 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	750 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tranemyrvegen 13

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	22	2		24	4
SUM	22	2			4
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

BRA-e utgjør rom med forbrenningstolett.
TBA utgjør terrassen foran inngangsdøren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.
Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Tranemyrvegen 15

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60			60	
SUM	60				
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, soverom, gang, bod, soverom 2, kjøkken		

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på eiendommen.
Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tranemyrvegen 13	22	2
Tranemyrvegen 15	53	7
Bod	0	8

Kommentar

Tranemyrvegen 13

Rommet med forbrenningstoalett er vurdert som S-rom.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tranemyrvegen 15

Rom med trapp til loft og rommet innenfor er vurdert som S-rom.
Bygningen benyttes som lager og ikke er egnet som rom for varig opphold slik tilstanden fremstår i dag.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Bod

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	110	20		0	6520.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranemyrvegen 13

Hjemmelshaver

Andersen Turid Edle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordagutu, Midt-Telemark kommune, i et område som preges av landlig karakter og gode naturforhold.

Adkomsten til nærmeste mindre tjenestetilbud er god.

Eiendommen ligger ca. 5-10 minutters kjøring fra Nordagutu sentrum, som tilbyr dagligvarehandel og togforbindelser via Nordagutu stasjon. Til Gvarv sentrum er det ca. 10-15 minutter med bil, avhengig av vei og trafikksituasjon. Gvarv fungerer som et lokalt sentrum med et utvalg av service- og fritidstilbud, inkluderende gårdsutsalg, bensinstasjon, bakeri og dagligvarebutikker

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Kommuneplaner

Id: 202001

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

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2021

Bestemmelser: Lenke til arealplan

Delarealer: Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

Areal: 6 521 m²

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er relativt flat og opparbeidet med gress/plen samt naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger erklæring/avtale:

12.06.1909 RETTIGHETSHAVER: KNR:4020 GNR:110 BNR:20

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Overskjønn vedrørende jernbanen Nordagutu–Porsgrunn.

Gjelder denne registerenheten samt flere.

Skjønn vedrørende jernbanen Nordagutu–Porsgrunn.

Gjelder denne registerenheten samt flere.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
260 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025	Dødsbo. Lite/begrenset med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen tegninger i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	23.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT9856>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill Kristin Nilsen	Rune Andersen
Gateadresse	
Tranemyrvegen 13	
Poststed	Postnr
NORDAGUTU	3820
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Turid Edle Andersen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1308250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn strøm nytt anl6

Arbeid utført av

Har det ikke tilgjengelig

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Div

Arbeid utført av

Har det ikke tilgjengelig

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1308250036

Tilleggskommentar

Grethe Jakobsen har muligens noen Relevante opplysninger om div

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1308250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Kristin Nilsen	e51dd5928d5874f758f3b 555fda6ca9106230cdc	25.09.2025 08:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Andersen	862772ad7d7abac74a293 d89117f3accf471d0e2	10.09.2025 11:15:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250036

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 110, Bruksnr 20	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	306 Moen
Veiadresse:	Tranemyrvegen 13, gatenr 2261	Valgkrets:	3 Akkerhaugen
	3820 Nordagutu	Kirkesogn:	5140903 Sauherad og Nes
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Tranemyrvegen 15, gatenr 2261		
	3820 Nordagutu		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Dale	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.01.1909	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	6 520,7 kvm	Skyld:	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:								
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/110/20	0,0			
	Matrikkelført:	01.01.2024						
Annen forretningstype	Forretning:	29.08.2023	Berørt	4020/110/20	0,0			
	Matrikkelført:	29.08.2023	Berørt	4020/110/26	0,0			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/110/20	0,0			
	Matrikkelført:	01.01.2020						
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.06.2010	Berørt	4020/110/20	0,0			
	Matrikkelført:	26.04.2011	Berørt	4020/110/21	0,0			
			Berørt	4020/110/23	0,0			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.06.2010	Avgiver	4020/110/23	-38 171,2			
	Matrikkelført:	19.04.2011	Berørt	4020/109/3	0,0			
			Berørt	4020/109/21	0,0			
			Berørt	4020/110/1	0,0			
			Berørt	4020/110/2	0,0			
			Berørt	4020/110/6	0,0			
			Berørt	4020/110/13	0,0			
			Berørt	4020/110/20	0,0			
			Berørt	4020/110/21	0,0			
			Berørt	4020/110/22	0,0			
			Berørt	4020/110/38	0,0			
			Berørt	4020/110/71	0,0			
			Berørt	4020/110/80	0,0			
			Berørt	4020/112/21	0,0			
			Mottaker	4020/110/85	38 171,2			
			Skylddeling	Forretning:	17.04.1935	Avgiver	4020/110/20	0,0
				Matrikkelført:		Mottaker	0822/10/36	0,0
			Skylddeling	Forretning:	27.01.1915	Avgiver	4020/110/20	-90 500,0
Matrikkelført:	Mottaker	4020/110/23		90 500,0				
Skylddeling	Forretning:	26.01.1909	Avgiver	4020/110/6	0,0			
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/110/20	0,0			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Helårsb.benyttetes som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranemyrvegen 15	Fritidsbolig	54,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	54,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165794184			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Helårsb.benyttetes som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tranemyrvegen 13	Fritidsbolig	22,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	22,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165794192			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165794206			Antall etasjer:		1

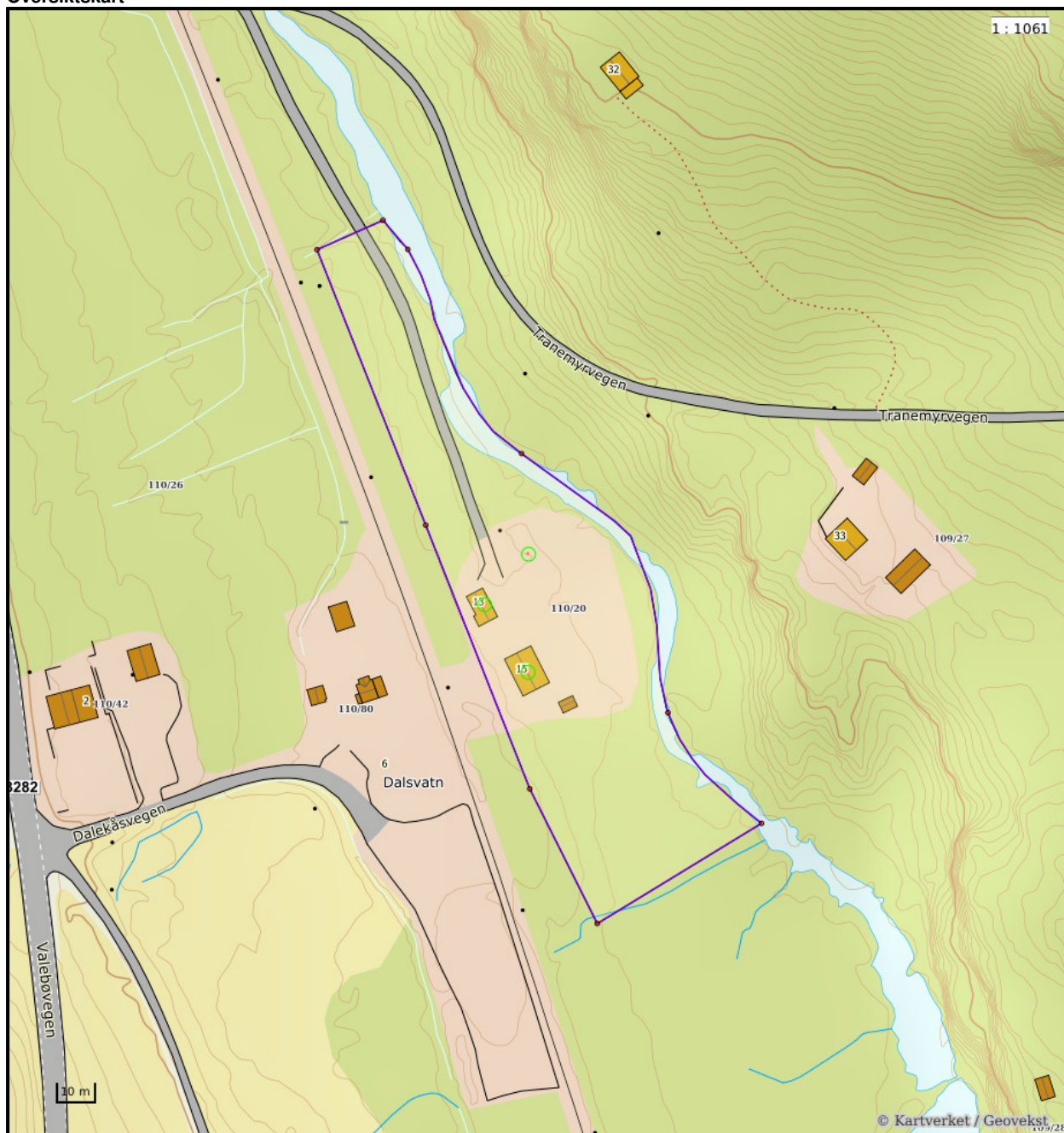
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

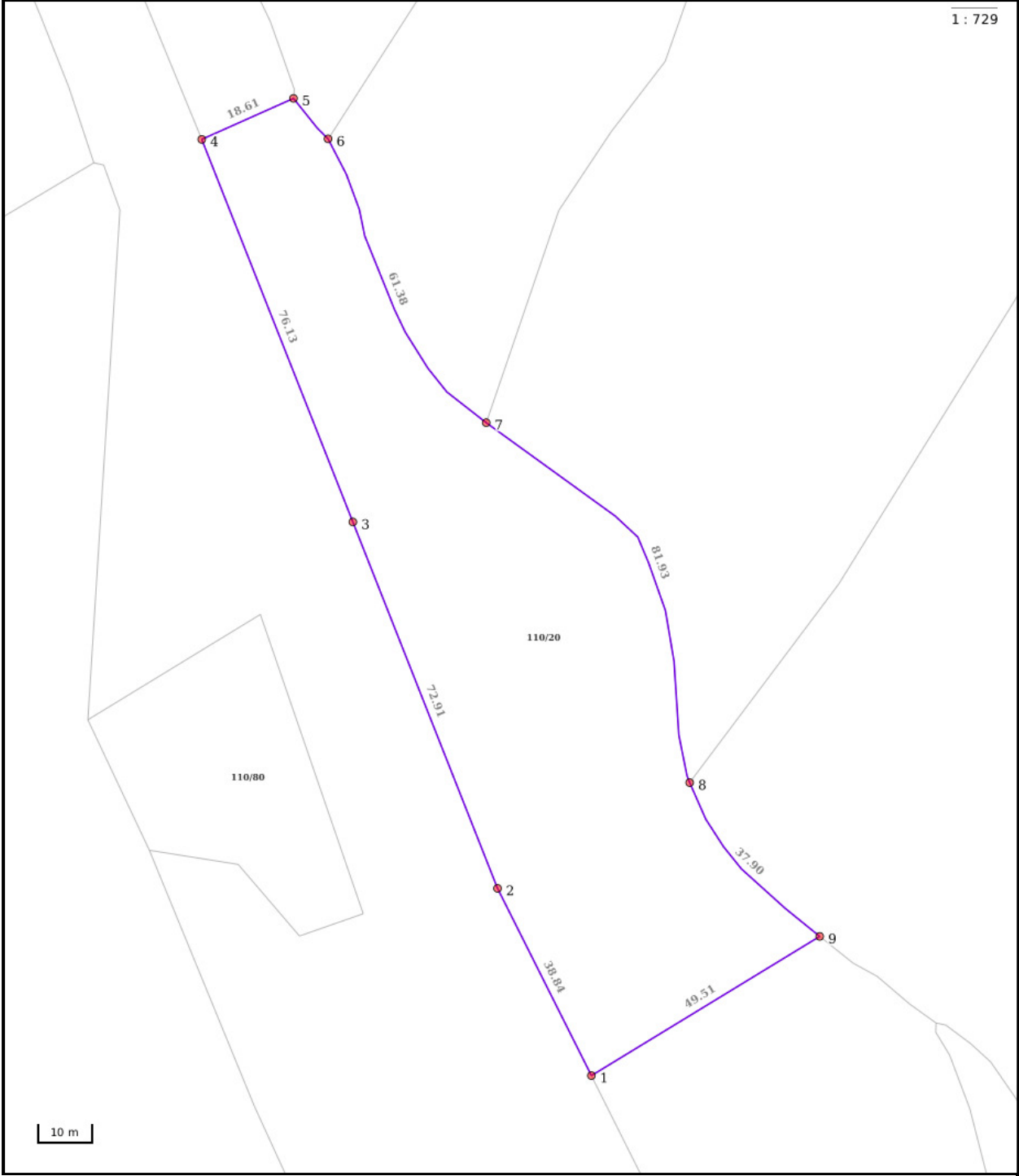
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
— Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 6 520,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 583 094,95	518 792,21	38,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 583 127,98	518 771,77	72,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 583 193,09	518 738,96	76,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 583 261,11	518 704,77	18,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Gjerdestolpe
5	6 583 270,14	518 721,04	9,88m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 583 263,26	518 728,09	61,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 583 213,57	518 761,94	81,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 583 150,65	518 805,43	37,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 583 124,46	518 831,96	49,51m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/110/20/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

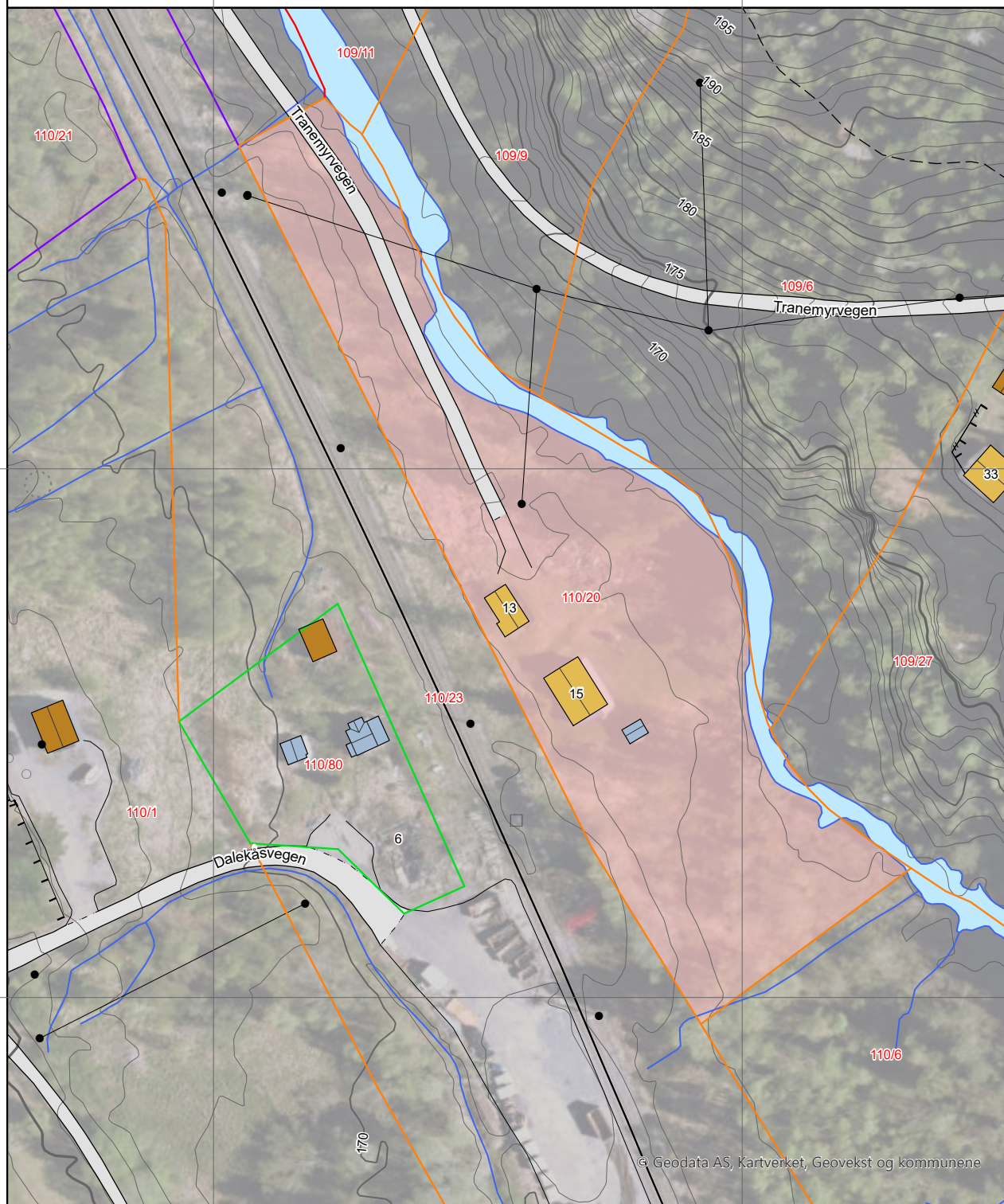
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/110/20/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

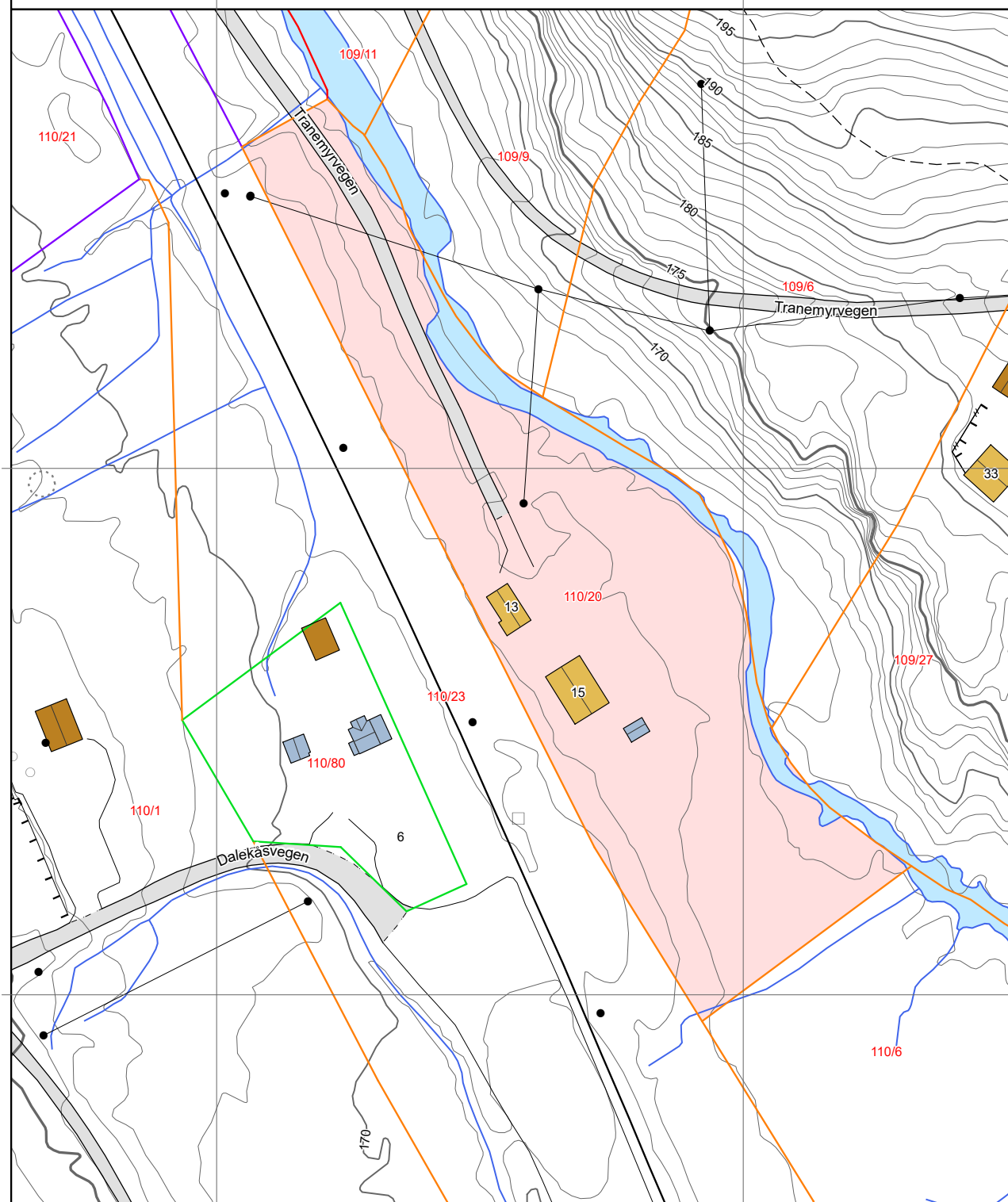
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 11.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU								

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

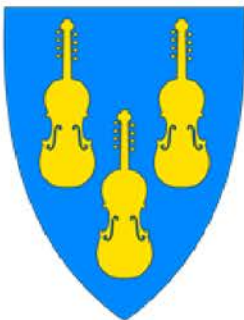
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	21.06.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf		
Delarealer	Delareal	6 521 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn		



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 12.09.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU								

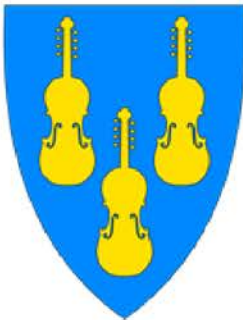
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 11.09.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Mail: post@mt.kommune.no

Tlf: 35 05 90 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 10.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	990,00 kr
Renovasjon fritidsbolig	2 340,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	789,00 kr
Sum	4 119,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon fritidsbolig	25%	1	2635.00	1/1	0 %	2 635,00 kr
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	0%	2	560.00	1/1	0 %	1 120,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	225624	4.00	1/1	0 %	902,00 kr
					Sum	4 657,00 kr

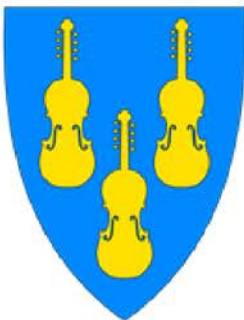
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 12.09.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	Gnr.	110	Bnr.	20	Fnr.		Snr.		Seksj. brøk	
Adresse:	Tranemyrvegen 13, 3820 NORDAGUTU										

Bygningsopplysninger

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

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

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse; oppgaven er basert på:	nøyaktige målinger ☐	måling i kart ☒	data fra annen kilde ☐
Eiendomsskatt år 2025	kr 902		

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



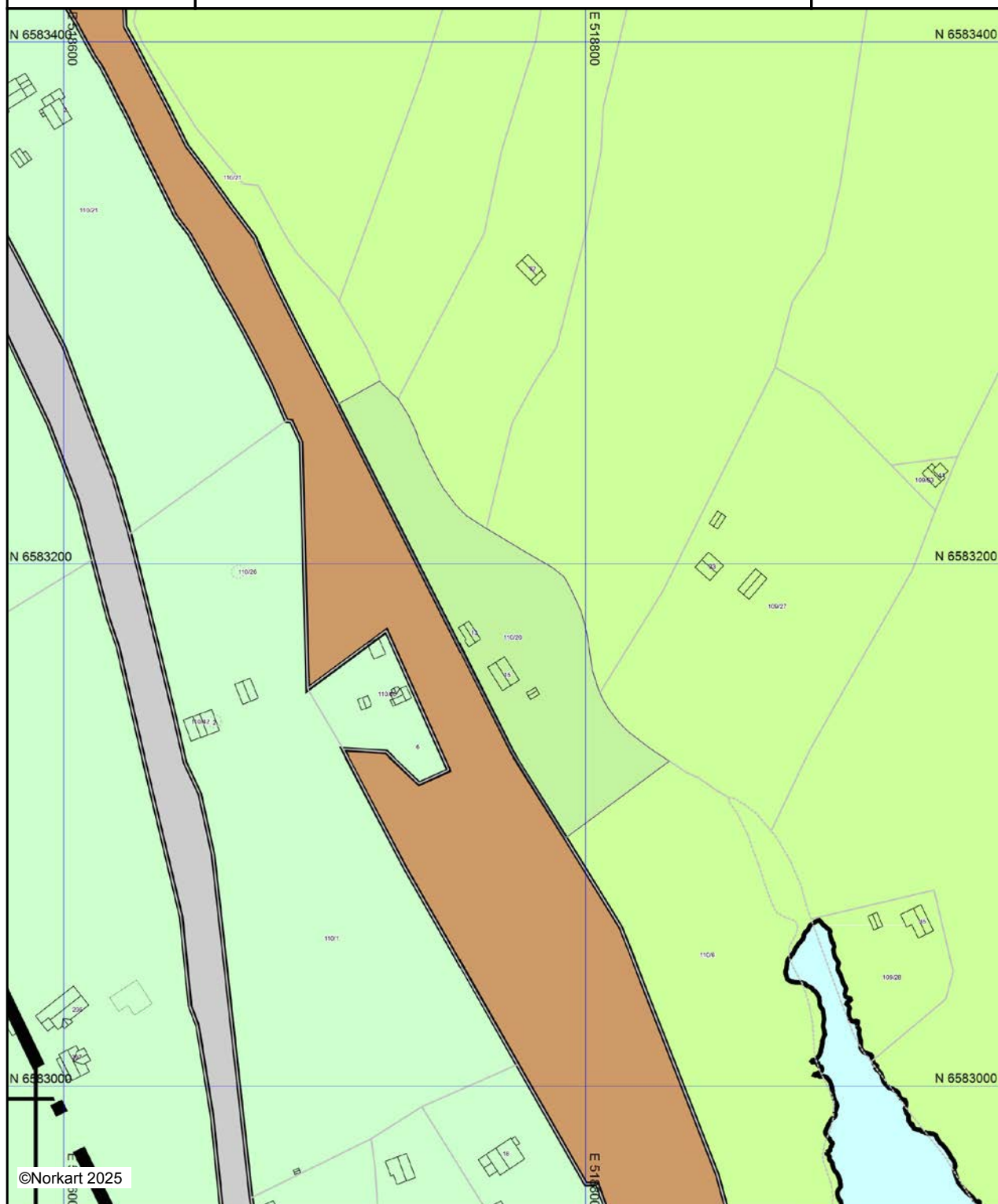
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 110/20
Adresse: Tranemyrvegen 13
Utskriftsdato: 10.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

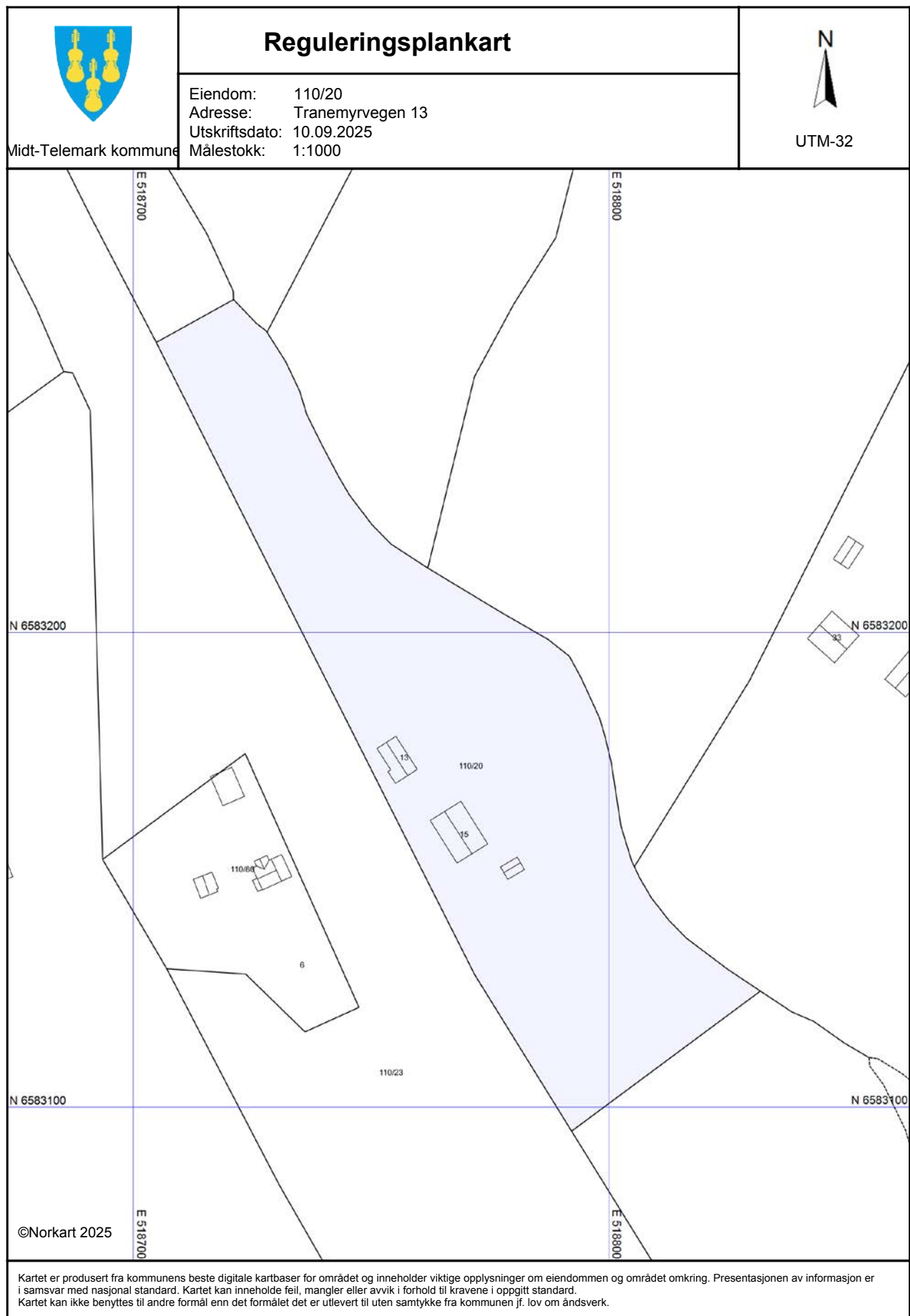
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

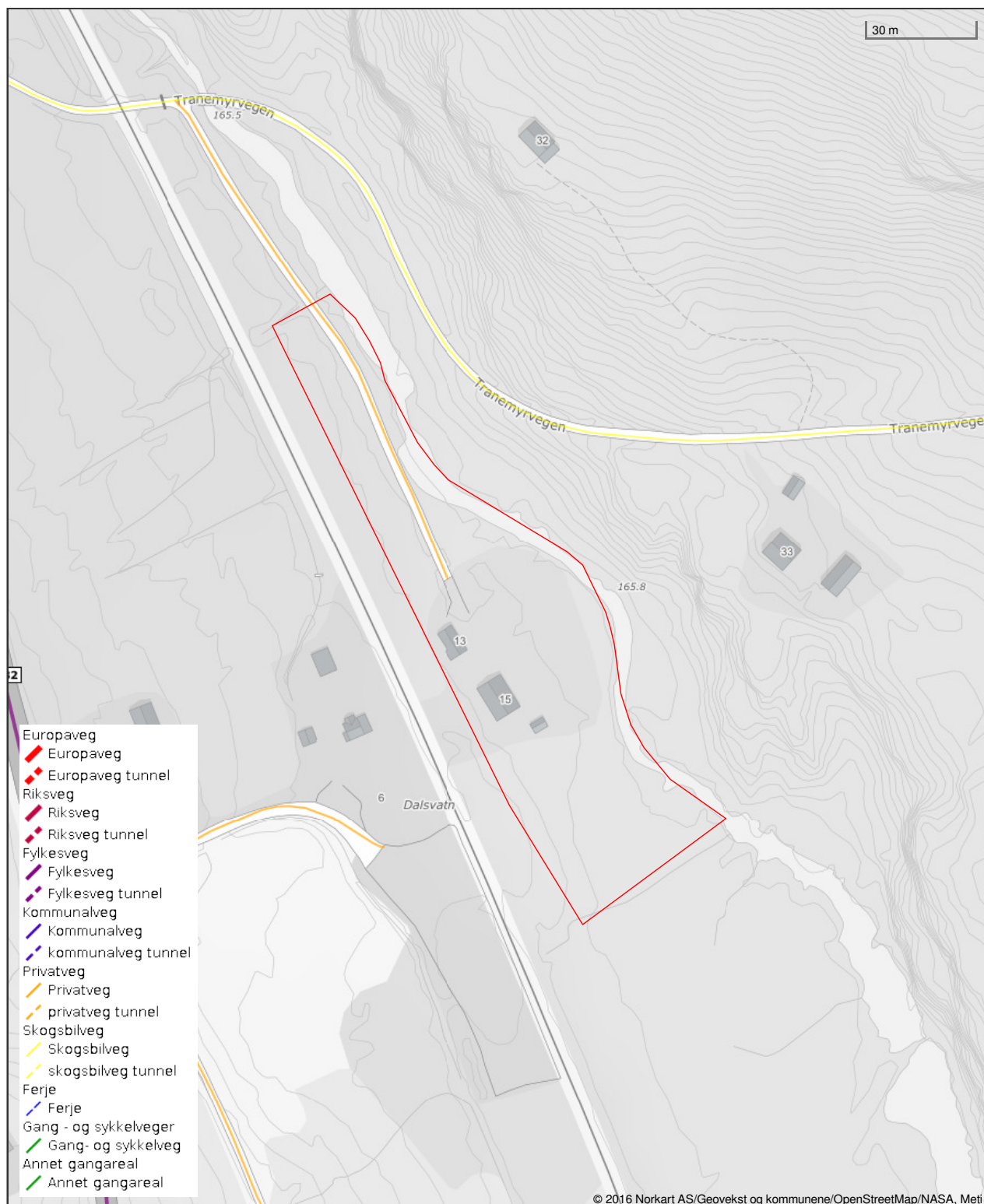
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål





Vegstatuskart for eiendom 4020 - 110/20//



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

Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

Vedteke i kommunestyret 21.06.2021

Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021



Innhald

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

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



1 Informasjon

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

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

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

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

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

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

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

- a) I noverande 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. 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 m² er ikkje lov nærare enn 2 meter frå tomtegrense mot kommunal veg eller gang- og sykkelveg.

Retningslinje

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



2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinje

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

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging.
- Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilagdagdar, 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. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdслеårer. 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 omliggjande 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 ferdsselsårer 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. konflikhtar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

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

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

Retningslinje

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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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

2.17.2 Dyrka mark

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

Retningslinje

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



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

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

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

3.1.1 Generelle reglar

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

3.1.2 Bustad

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

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

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

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

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

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

Retningslinje

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

3.1.3 Fritidsbygningar

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

Retningslinje

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

3.1.4 Sentrumsområde

3.1.4.1 Generelle føresegner

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

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

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



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

Retningslinje

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

3.1.4.3 S3 Gvarv sentrum

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

3.1.5 Forretning (FO1)

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

Retningslinje:

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

3.1.6 Næring

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



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

3.1.7 Idrettsanlegg

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

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

3.1.8 Fritids- og turistføremål

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

3.1.9 Råstoffutvinning

- a) Det er krav om reguleringsplan før etablering eller utviding av massetak. Reguleringsplanen skal avklare uttaksgrenser (sidevegs og djup), rammer for eventuelle bygningar, sikringstiltak, verneomsyn (støy, miljø), driftstider, landskapstilpassing, tilkomst og uttransport og krav til etterbruk og tilbakeføring etter at anlegget er avslutta.
- b) **R1 Nybustul nord:** Steinressursen skal utvinnast frå sør. Det skal stå att ein skjerm av fjell mot nord. Tilkomst er via Nybuvegen
- c) **R3 Nybustul sør:** Tilkomst er via Nybuvegen. Masteeigar (Statnett) skal ha uhindra tilkomst til området kring mastar, inkludert arbeidssone.
- d) **R4 Veltunstulen:** Verksemd knytt til drift, uttak 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/vegetasjonsskjerming
- 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/vegetasjonsskjerming.
- 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 m² BRA.
 - Bruksendring av eksisterande bygg til næringsverksemd
- Innanfor kvart delområde tillatast nye bustadar jf. fordeling i tabell under. Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og evt. 1 sekundærleilegheit.

Nr	Navn	Tal nye bustader
BN1	Klevarsida	5
BN2	Holtsås	2
BN3	Nordagutu sør	4
BN4	Liagrenda	3
BN5	Vegheim	2
BN6	Gunheim	3
BN7	Stranna	5
BN8	Håtveit	3
BN9	Sætersbø	2
BN10	Sanda	3
BN11	Vreimsida	3
BN12	Forberg	3
BN13	Eikjabygda	4
BN14	Østerli	3
BN15	Valen-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 (Høgroud)	1

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

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

Retningslinje

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

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

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

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



4 Omsynssoner

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

- Gjeldande støysoner vist i temakart for støy skal takast omsyn til i samband med regulering og søknad om tiltak.
- Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy skal leggjast til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
- Raud støysoner: I raud støysoner skal det ikkje opnast for støyfølsam arealbruk. Etablering av nye bustader kan likevel vurderast i område vist som sentrum i Bø og Gvarv, med 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 rom 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 drikkevatn er det ikkje lov med tiltak som kan ureine drikkevasskjeldene.

Retningslinje

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

4.3.2 Sikringssone for jernbane (H190)

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

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

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

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

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

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

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

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

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

4.4.4 Omsynssone for viktige naturområde (H560)

Retningslinje

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

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

4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

- a) *Naturgitte og 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.*
- 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 Sauheradjella naturreservat er verna i forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 3. Skrim og Sauheradjella 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. Sjølve masseuttaket må skje innanfor føresegnsområdet for dei områda der det er vist føresegnsområde innanfor føremålet råstoffutvinning. Øvrig areal nyttast til buffersone, deponi osv.

6 Vedlegg

- Føresegner for skilt og reklame

Nabolagsprofil

Tranemyrvegen 13

Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 25 min 🚗
🚆 Nordagutu stasjon Linje F5, R55	6 min 🚗 5.4 km
🚍 Valen Linje 185, 323, B323	4 min 🚗 2.8 km
🚍 Moen Linje 185, 323, B323	4 min 🚗 3.3 km

Avstand til byer

Notodden	25 min 🚗
Skien	39 min 🚗
Porsgrunn	50 min 🚗
Oslo	2 t 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Norice Seafood	13 min 🚗
🚗 Aarnes Cafeteria	17 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Lifjell skisenter
 - Kjøretid: 34 min
 - Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

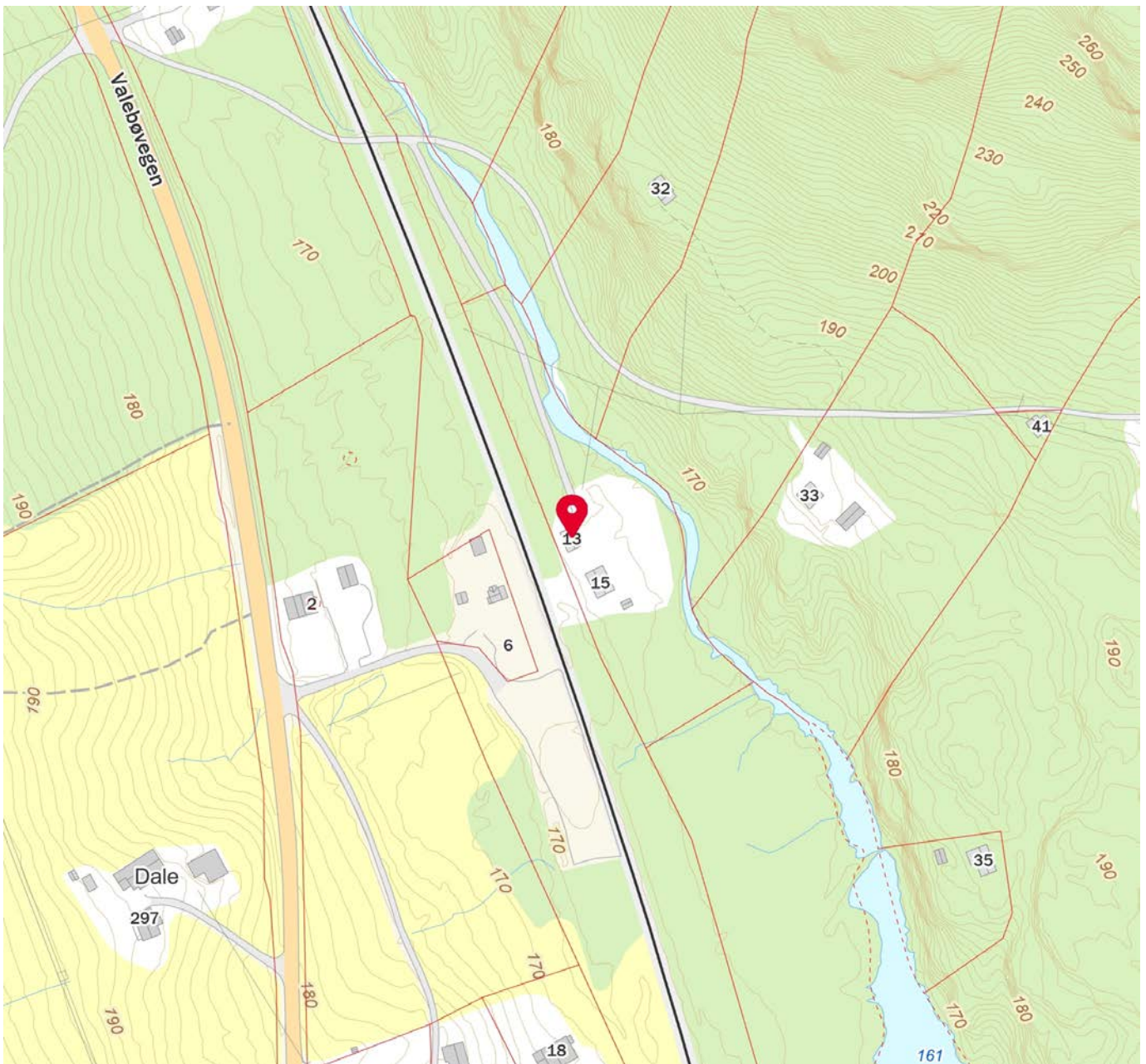
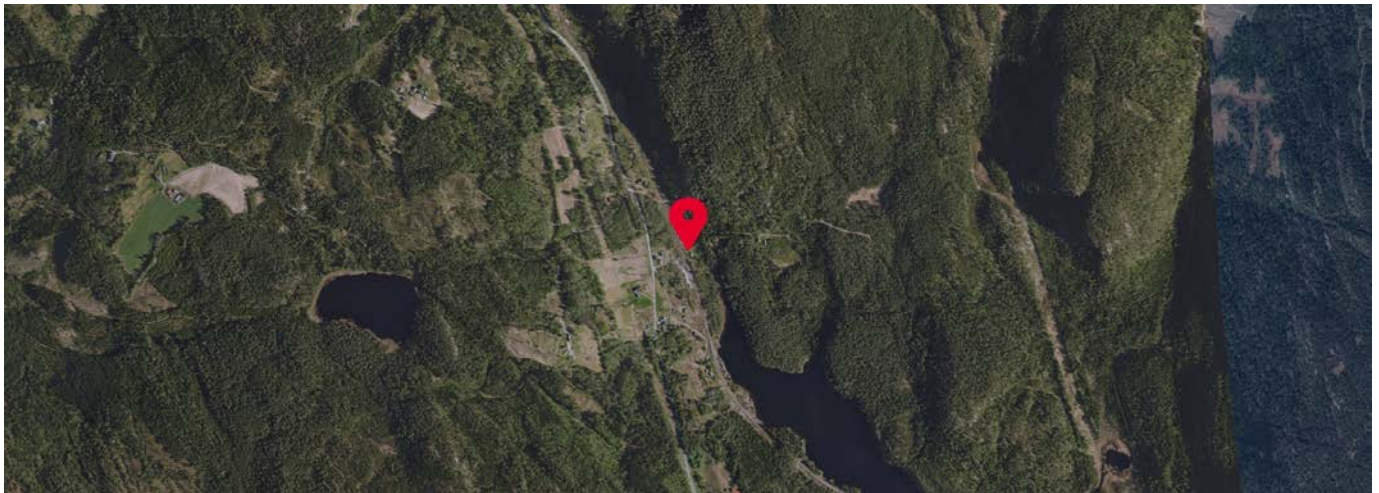
Norsjø Ferieland - bad og vannsport	9 min 🚗
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	9 min 🚗
Gullbringbadet	24 min 🚗
Borja Hest- og Ridesenter	24 min 🚗
Bø Sommarland	26 min 🚗
Norsjø Golfklubb	26 min 🚗
Notodden kino	26 min 🚗

Sport

⚽ Kjapps sports plass Fotball, friidrett	8 min 🚗 6 km
⚽ Nordagutu Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 6.1 km
🏊 Sporty24 Bø	21 min 🚗
🏊 Groven Fitness	22 min 🚗

Dagligvare

Joker Nordagutu PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 5.5 km
Coop Prix Gvarv Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 11.5 km



Midt-Telemark (4020), Gnr 110 / Bnr 20: Dale

Innholdsliste

Telemark fylke, Sauherad, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Telemark fylke, Sauherad, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

3 / 4

Nr. 10, Lem. 20		Navn: Dale i Sauherad	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Heftelser	Pante- bok
		1. Tellingebok Fra gm. 10, Lem. 6	
		2. Kantelet mellom Hermod E. Dale som vis av gm. 10, Lem. 1 og H. J. J. J. ig som vis av gm. 10, Lem. 6 og Her E. Dale som vis av H. E. J. J. med innrømmes Lem. 20 til 26. J. J. og utbrukt gardsmøt over Lem. 1 J. J. med fra Landmann til Lem. 20. Circa av Lem. 6 og 20 kan pålaget sig oppkastning og adlikkeholdelse av en delgrøft og skal samme, de uttapper fra Lem. 1 ka fri ad- gang ad denne grøft, de legger i neste runde kant av Lem. 20. dat. 10, tgl. 46 1909	15-218
		3. Ekspropriasjonsforutning fra 14. 9/10 1913, tgl. 71 1914 med fra utbrukt gardsmøt medt. jorndann. / aagutit Insg. med	47-113
		4. Ekspropriasjonsforutning fra 29/10 - 9/11 1913, tgl. 71 1914 med fra utbrukt gardsmøt medt. jorndann. / aagutit Insg. med	47-123
		5. Ekspropriasjonsforutning av 29/10 1914, tgl. 27/11 1915 medt. Lem. 23	47-154
		6. 2 ^o av 7 ^o , tgl. 74/1915 medt. Lem. 26	47-178
211.	21/1. 1917	7. Mjile omi smit feler der ka gitt mindre på bustid.	11/17



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tranemyrvegen 13
3820 NORDAGUTU

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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