

aktiv.



Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMAR

**Koselig hytte med flott utsikt i
naturskjønne omgivelser med
gode solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 490,-
Total ink omk.: Kr 1 282 490,-
Selger: Gunn Lisbeth Brudal Sørensen
Per Gunnar Sørensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 53/53 kvm
Tomtstr.: 535.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1308240046

Koselig hytte med flott utsikt i naturskjønne omgivelser med gode solforhold!

Aktiv v/Vilde Juvet Steinmoen har gleden av å presentere Engenevegen 46!

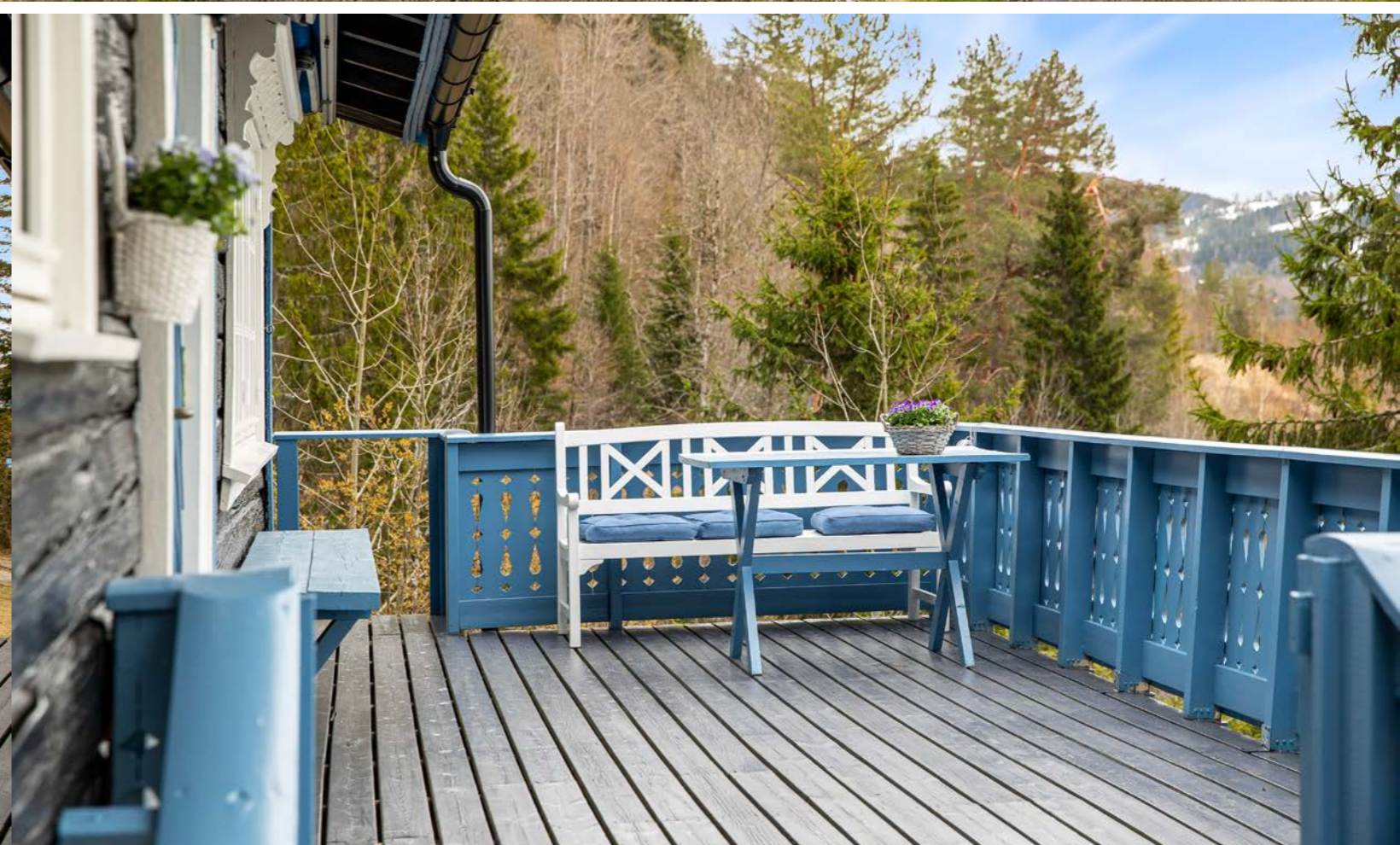
Koselig hytte ved Roheim på Reshjemheia med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Hytta har fått flere oppgraderinger, inkludert bilvei helt frem, varmepumpe og vann. Kjøkkenet er del av et allrom og er utstyrt med hvite fronter, laminat benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Badet har forbrenningstolett, urinal, dusj og vask. Hytta har to soverom, i tillegg til en stue med sovesofa som kan brukes som ekstra soverom. Utsikten fra hytta er vakker, og uteområdet inkluderer en sørvestvendt veranda, bod og merkede turløyper. Kort vei til skisenter og naturopplevelser året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	117
Nabolagsprofil	124
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133









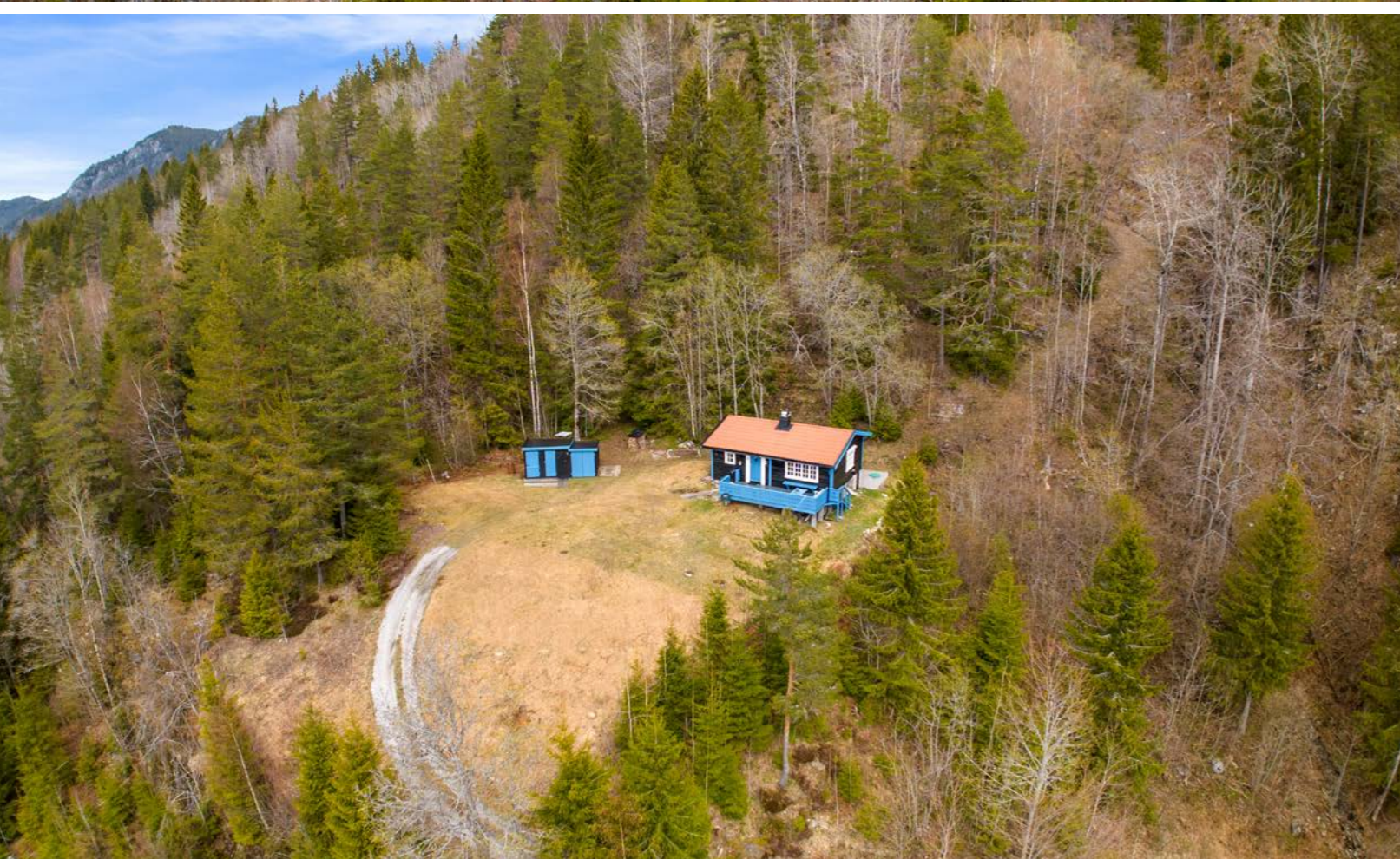


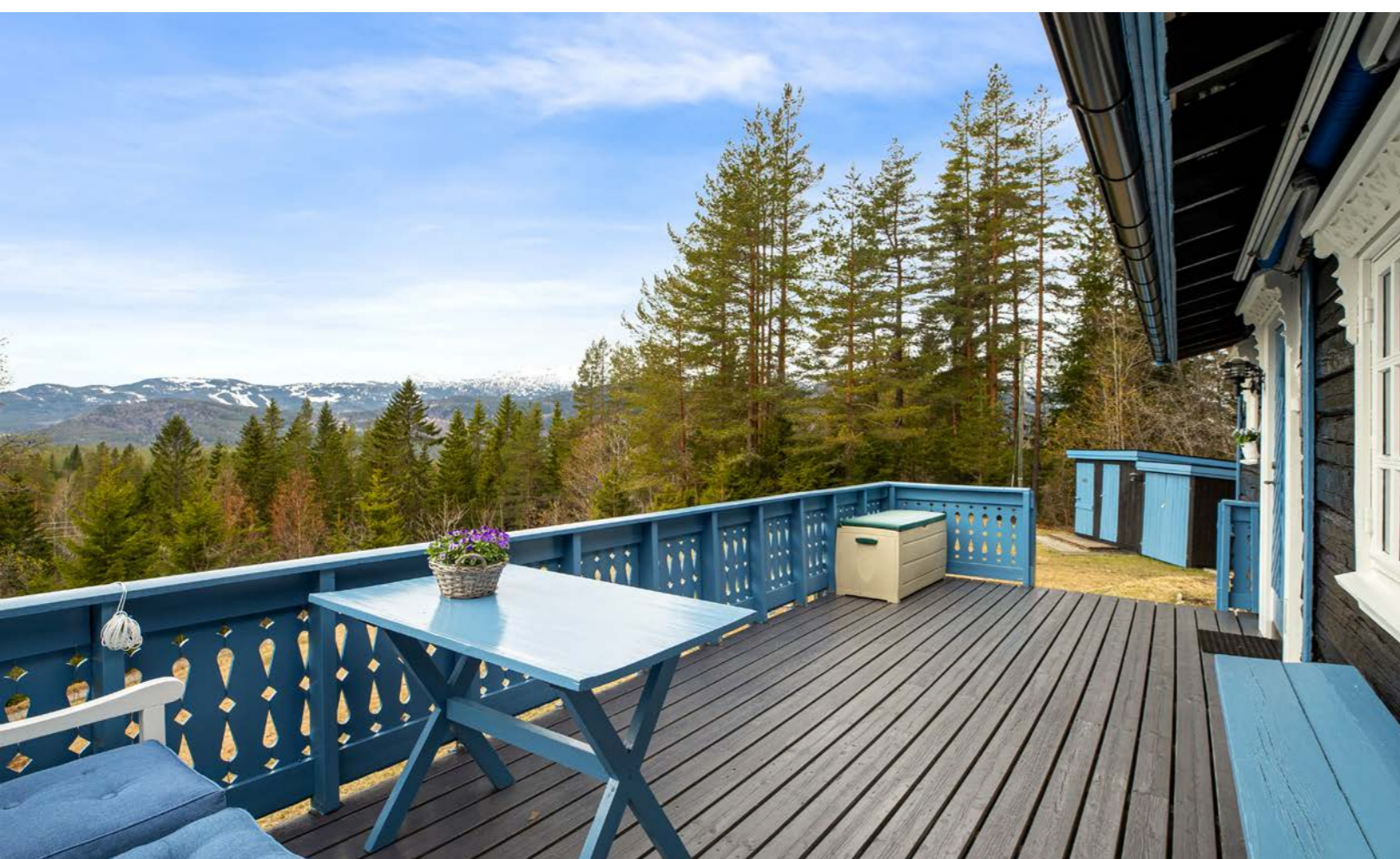












Plantegning

1. etasje

Engenevegen 46



aktiv.

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

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

Plantegning

1. etasje

Engenevegen 46



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom ,

Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

535.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett skrånet med gode solforhold og kjørevei helt frem.

Beliggenhet

Hytta har en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser uten innsyn. Fra hytta er det en fin utsikt utover Bø og mot Seljord og de omkringliggende områdene. Roheimheia har fine turområder både om sommeren og vinteren. Kort vei til Grønkjær Skisenter som er tilrettelagt for alle aldre med oppkjørte skiløyper og Lifjell skisenter med alpinbakker. Området rundt hytta har flere merkede turløyper om sommeren, mulighet for fiske og

bærplukking.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Audun Vesterdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

- Det må foretas lokal utbedring. Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Veggkonstruksjon

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig trapper

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Radon

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

- Enkelte dører må justeres.

Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ventilasjon

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3: Ingen

Verditakst

Kr 1 550 000

Innhold

Hytta inneholder:

- Vindfang.

- Stue/soverom.

- Stue/kjøkken.

- Bad.

- 2 soverom.

Vedskjul og utedo.

Standard

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser ved Roheim på Reshjemheia. Hytta har i nyere tid fått flere oppgraderinger med blant annet bilvei helt frem, varmepumpe og vann.

Kjøkkeninnredning er plassert i allrom, og har profilerte hvite fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og tilhørende armatur. Kjøkken ventilator med avtrekk ut. Det er også montert

komfyr og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Badet er innredet med forbrenningstolett, urinal, dusj og vask. Det er belegg på gulv og panel på vegg.

Hytta har to soverom som er innredet med dobbeltseng og køye. Det er også mulighet til å bruke "stue" som soverom 3, innredet med sovesofa.

Veranda som er sør/vest-ventd med plass til spisegruppe. Det er også oppført bod og utebod på eiendommen.

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.

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

Moderniseringer og påkostninger

Rensket og opparbeidet helårsvei. Grøft til renseanlegg/urinal.

Innredet teknisk bod til pumpehus.
Varmepumpe.
3-fas elanlegg inn til hytta + nytt sikringsskap.
Innredet nytt bad med toalett, urinal, vask og dusjkabinett.
Installert kjøkken i allrommet og komfyrvakt.
Beiset hytta og uteboden.

Alt er gjort mellom 2018-2023.

Modernisert/Påkostet år

2018-2023

Parkering

Parkering på egen tomt.
Alternativ parkering med gangsti opp til hytta.

Forsikringsselskap

IF

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmpumpe og elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

Kommunale avgifter

Kr 6 935

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slamtømming, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom

på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 274

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 274. 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 12, bruksnummer 3 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:

4020/12/3:

19.08.1998 - Dokumentnr: 2059 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4020 Gnr:12 Bnr:1

16.02.1998 - Dokumentnr: 444 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:4020 Gnr:12 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0821 Gnr:12 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 550837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3817 Gnr:12 Bnr:3

19.08.1998 - Dokumentnr: 2059 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4020 Gnr:12 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig

kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei er privat.

Vann er innlagt i hytta. Det er privat borrehull med forbrenningstolett og urinal. Det er nytt gråvannsanlegg og boret ny vannkilde rett ved hytta.

Regulerings og arealplaner

Hytta ligger i LNF område (landbruk, natur og friluftsliv), det er arealdelen til kommuneplanen som styrer bruken. Hytta er merket av som fritidsbolig i kommunens plankart.

Kartet viser en gangsti over tomten.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
31 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

32 490 Omkostninger totalt
47 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
50 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 490 Totalpris. inkl. omkostninger
1 297 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
1 300 390 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 32 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med 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. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Vilde Juvet Steinmoen
Eiendomsmegler MNEF
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no
Tlf: 411 81 331

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

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

Salgsoppgavedato
24.09.2024

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 12, bnr. 3

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 21816-1134

Referansenummer: HQ2762

Autorisert foretak: Sør-Øst Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Audun Vesterdal

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

sør-øst taksering A/S

Sør - Øst taksering er startet opp i år 2022 som primært har hovedfokus som blant annet tilstandsrapporter, skade takst, verditakst, 3D skanning, rådgivning er bare noen av områdene. Eier og driver av sør-øst taksering har over 20 års erfaring innen bygg og anlegg, har både fagskole og ingeniøren samt fagbrev fra bunn av.

Eier og driver av sør-øst taksering har bistått byggherre med anleggsledelse og drifts koordinering fra mindre prosjekt til større komplekse prosjekt.

Sør-øst taksering setter eier, kundene og forvalter i hovedfokus.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270



Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK
Gnr 12 - Bnr 3
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 21816-1134

Befaringsdato: 05.09.2024

Side: 3 av 23



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 straktiltak 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

Fritidsbolig på 53m², eldre tømre som er renoveret og modernisert.

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte små utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av fritidsboliger.

For den friluftinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

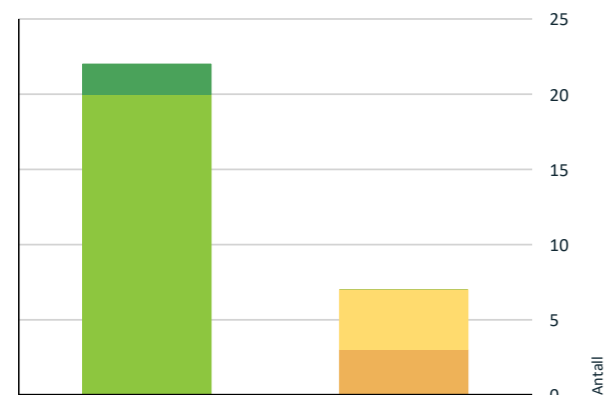
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist fra kommune arkiv.



Sammendrag av boligens tilstand

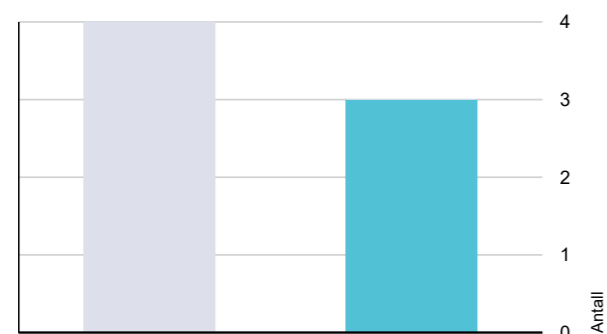
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra taket ved pipe, det er stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



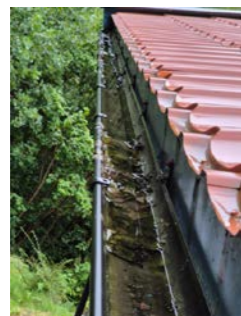
TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.





Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



TG 1 Dører

Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter.

TG 2 Veggkonstruksjon

Stedvis fuktsøk i kledning uten å avdekke unormale forhold. Det er svartsopp på vegg, eier har skiftet noen stokker som har vært råte i, dette er ok nå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.

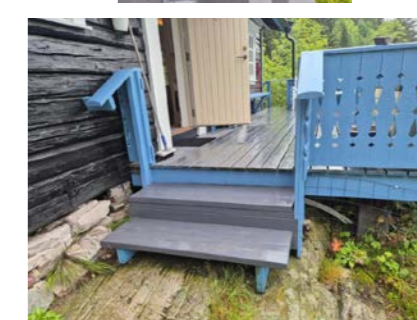
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

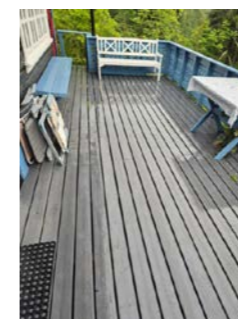


Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er tilkomst fra gang og fra bakkenivå. dekke er laget av tre, ukjent fundamentering og frostsikring av forankring av terrasse.



TG 2 Utvendige trapper

Gult og rekkverk er av trevirke uten å avdekke unormale fukt verdier.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Trevegger innvendig. Fuktsøk i vegg innvendig uten å oppdage unormale fukt verdier (gjelder det som er synlig/visuelt)



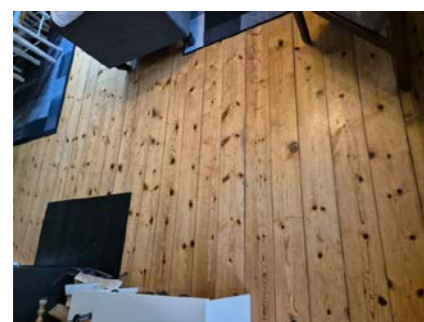
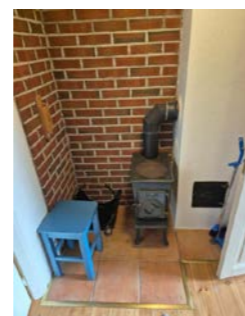


Tilstandsrapport



TO 1 Pipe og ildsted

Vedovn plassert i stue og gang feieluke er også her.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv har materiale av tre.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille, dette er normal for eldre tømmerbygg.



TO 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TO 2 Overflater Gulv

Gulv er stedvis flatt utenfor våtsone, dersom søl med vann på gulv vill det ikke renne automatisk til sluk. gjelder ikke i våtsone ved dusj. det er dusjkabinett som fører bruksvann direkte til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet har standard fra byggeår og de tilhørende tekniske forskriftene.



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og tak.



ETASJE > BAD



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig vinylbelegg på gulv med oppbrett dørterskel og oppbrett vegger. sluk er under dusjkabinett. det er foretatt fuktsøk på gulv og nær sluk uten å avdekke fukt.





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med vask, dusjkabinett og toalett. (sinderella toalett)



ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er naturlig med et vindu, men dette gir ikke tilstrekkelig lufting. Det kan derfor oppstå mye damp og kondens i våtrommet. Det anbefales å installere en elektrisk vifte som trekker ut dampen, i kombinasjon med tilluft under døren

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet grenser til yttervegg sånn at hulltaking ikke er mulig. det er foretatt stedvis fuktsøk i rommet uten å oppdage unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Hvite overflater, utført fuktsøk stedvis på gulv, det ble ikke oppdaget fukt ved fuktsøk.

Årstell: 2010 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilasjon med avsug ut til det fri gjennom yttervegg.

Årstell: 2010 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannledninger

Det er besiktiget samlepunkt for rør i lite rom under hytta det er ikke samleskap, lekkvann vill ikke gå til sluk i gulv.



1 TG 1 Avløpsrør

110mm pvs (plast) rør går ut gjennom gulv under etg og til kloakk.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis luker i boligen, utsug fra kjøkken, det bør etableres flere luker i vegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er en liten varmtvannstank på vegg i badet.



1 TG 1 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 forenklete 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.

Anlegget er kontrollert av DLE, ref eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og det er derfor kun utført en enkel kontroll av anlegget, som å sjekke at alle sikringer er intakte og ikke løser ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Det er gjennomført en visuell inspeksjon av el-skabet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser. Ingen tegn til deformasjon, svimerker eller andre skader på elanlegget ble observert ved denne inspeksjonen. Alle kurser i el-skabet samsvarer med skjemaet i el-skabet, som er undertegnet av et autorisert elselskap.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Utstyr er kontrollert og testet, alt funnet i orden på Befrings punktet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Utstyr er kontrollert og testet, alt funnet i orden på Befarings punktet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser er plen, jord, noe stein ukjent jordsmonnet og dypere.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

HYtta står på peler av leca, pelene er ikke frostsikret og ikke forankret til fjell noe som har forårsaket frost og vann har endret disse over tid som igjen har ført til skjeve peler og som igjen resulterer til skjev gulv i hytta.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Ingen registrerte markeringer i NVE sine kartdata.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann er tilkoblet borebrønn 32mm PE rør med varme isolering, denne må stå på i alle måneder som har R i seg. 110mm pvc (plast) spillvann og 32mm pe100 (plast) til vann. Det bør video kjøres for bedre kontroll av tilstand. det er privat septiktank som bør tømmes med regelmessige tidsrom, alarm til denne står rom under hytta.



TG 1 Septiktank

Dette er gråvannsanlegg, Dette er en vera tank, ny eier bør settes seg inn i vedlikehold prosess og tømme rutinger. FDV foreligger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 53 m²/53 m²	Markedsverdi Kr 1 550 000
<i>Fritidsbolig: Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 950 000	Markedsverdi 1 550 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 550 000

Markedsvurdering

Enebolig på til sammen 53m² med frittstående bod, bolig er fra byggeår 1970, muligens noe eldre. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje. Boligen har et bad.

Eiendommen ligger i et veletablert hytteområde bestående av eneboliger og fritidsboliger.

For den friluftinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Flere sammenlignbare salg i nærområdet er sett på som sammenligning.

Opplysninger som ga resultater, kan ikke direkte sammenlignes, men gir en indikasjon på markedet.

Det er store variasjoner i salgsverdiene avhengig av eiendommens plassering, størrelse og tilstand.

Verdivurdering er fastsatt etter eget skjønn, eiendommens tilstand og størrelse.

Å fastsette en Verdivurdering er ikke basert på et rent regnestykke og vil alltid innebære usikkerhet.

Det er summen av flere momenter som er med på å bestemme verdien, verdien vil alltid endre seg etter etterspørselen i markedet.

Verdivurdering beregnes ut fra hva det koster å bygge tilsvarende bolig ny i dag etter dagens lover, forskrifter og bygge kostnader. Deretter

gjøres fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, gjenstående arbeider osv.

Tomteverdien regnes ut på bakgrunn av geografisk plassering og opparbeidelse kostnader.

Den tekniske verdien er satt ved å benytte programmet Bygg kost.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, 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.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000
Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 350 000		
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 opparbeidning / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
Kommentar Geografiske plasseringen er verdiestimatet estimert ut ifra plassering og størrelse.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000



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

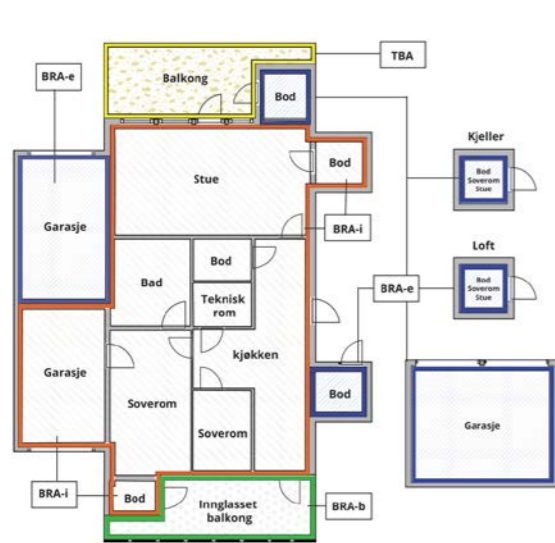
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



- 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 bod
- 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	18
SUM	53				18
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremvist fra kommune arkiv.

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: Vindu som brukes som rømningsvei for brann er ikke tilstrekkelig i størrelse eller vindu er for høyt opp på vegg i henhold til brann kravene.

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 (m ²)	S-ROM (m ²)
Fritidsbolig	53	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	12	3		0	535.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engenevegen 46

Hjemmelshaver

Sørensen Gunn Lisbeth Brudal, Sørensen Per
Gunnar

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et område litt for seg selv, naturlig flora er skog i øyeblikkelig nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Det er kun gråvannsanlegg, dette betyr at det kommer vann fra dusj, vask som går til tank. Septik/slam og spillvann, er bruksvann fra toalett. Dette kreves egen septiktank eller slamavskiller for.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 125 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens 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.	
1308240046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Gunnar Sørensen	Gunn Lisbeth Brudal Sørensen
Gateadresse	
Engenevegen 46	
Poststed	Postnr
BØ I TELEMARK	3804
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PGS, GLBS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: PGS, GLBS

2

Document reference: 1308240046

Document reference: 1308240046

- 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: 1308240046

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1308240046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Gunnar Sørensen	4523d47ab0d2fbc2915ca19 946fd51f796621182	17.08.2024 08:08:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Brudal sørensen	15186a5ae6ed49c67d077d2 42bbf8861c92f21d1	17.08.2024 08:12:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240046

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 3	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:	Veiadresse: Engenevegen 46, gatenr 1093 3804 Bø i Telemark	Grunnkrets:	108 Vatnar
Oppdatert:	01.01.2024	Valgkrets:	1 Bø
		Kirkesogn:	5140601 Bø

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.12.1997	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	535,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

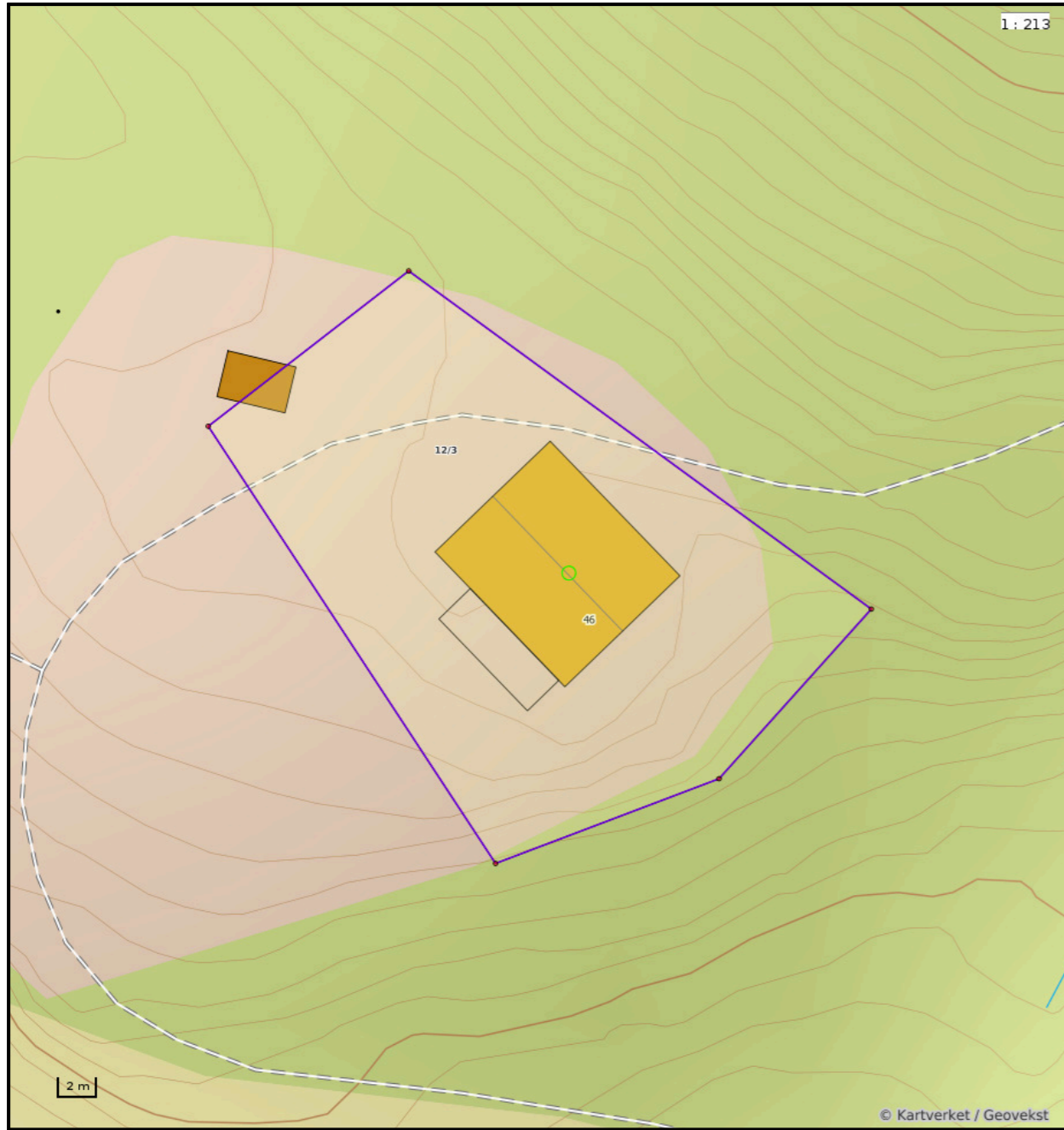
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4020/12/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4020/12/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.12.1997	Avgiver	4020/12/1	-535,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4020/12/3	535,0

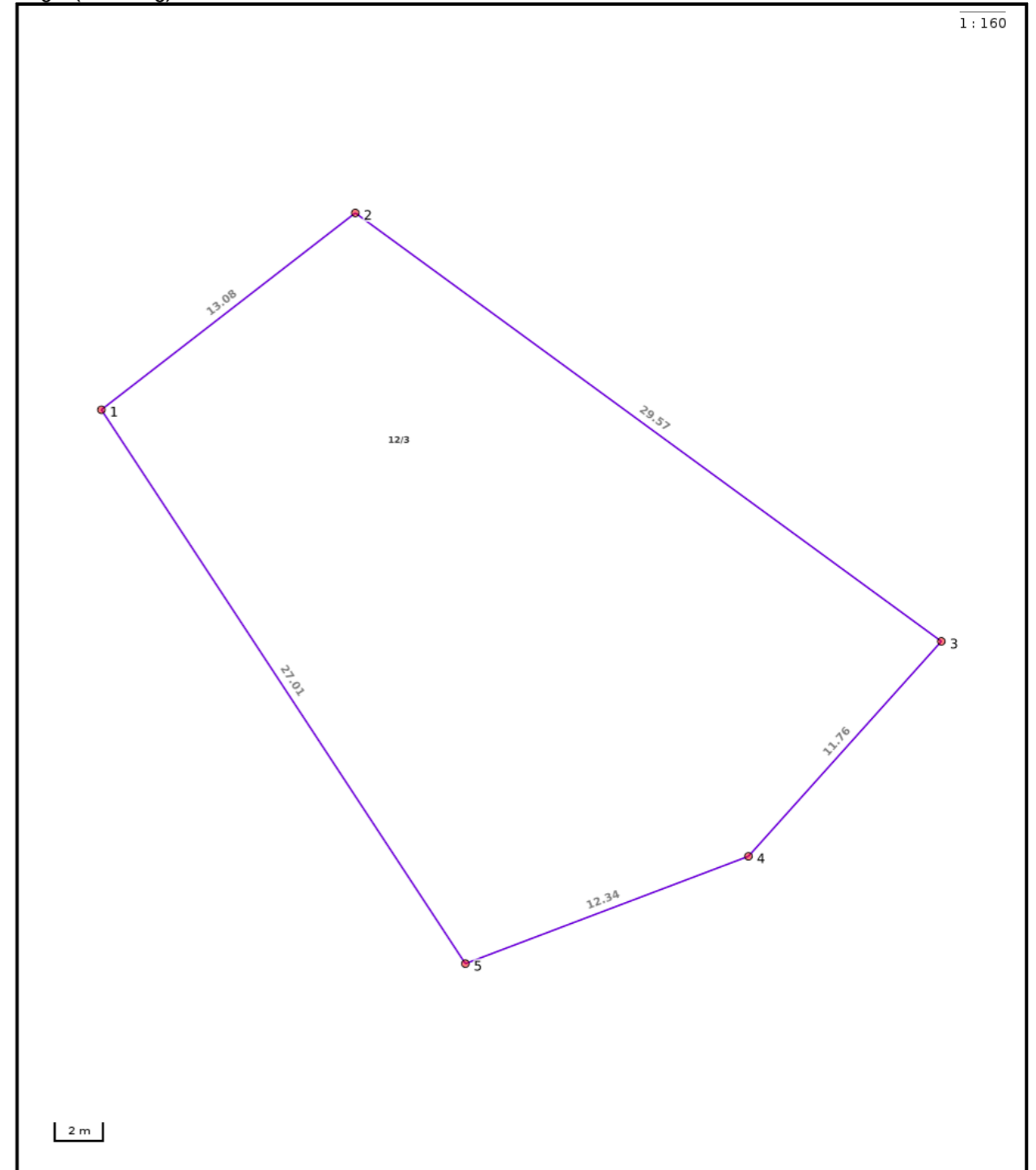
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Engenevegen 46	Fritidsbolig	55,0	Kjøkken			
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1998	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165719263			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				55,0	55,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

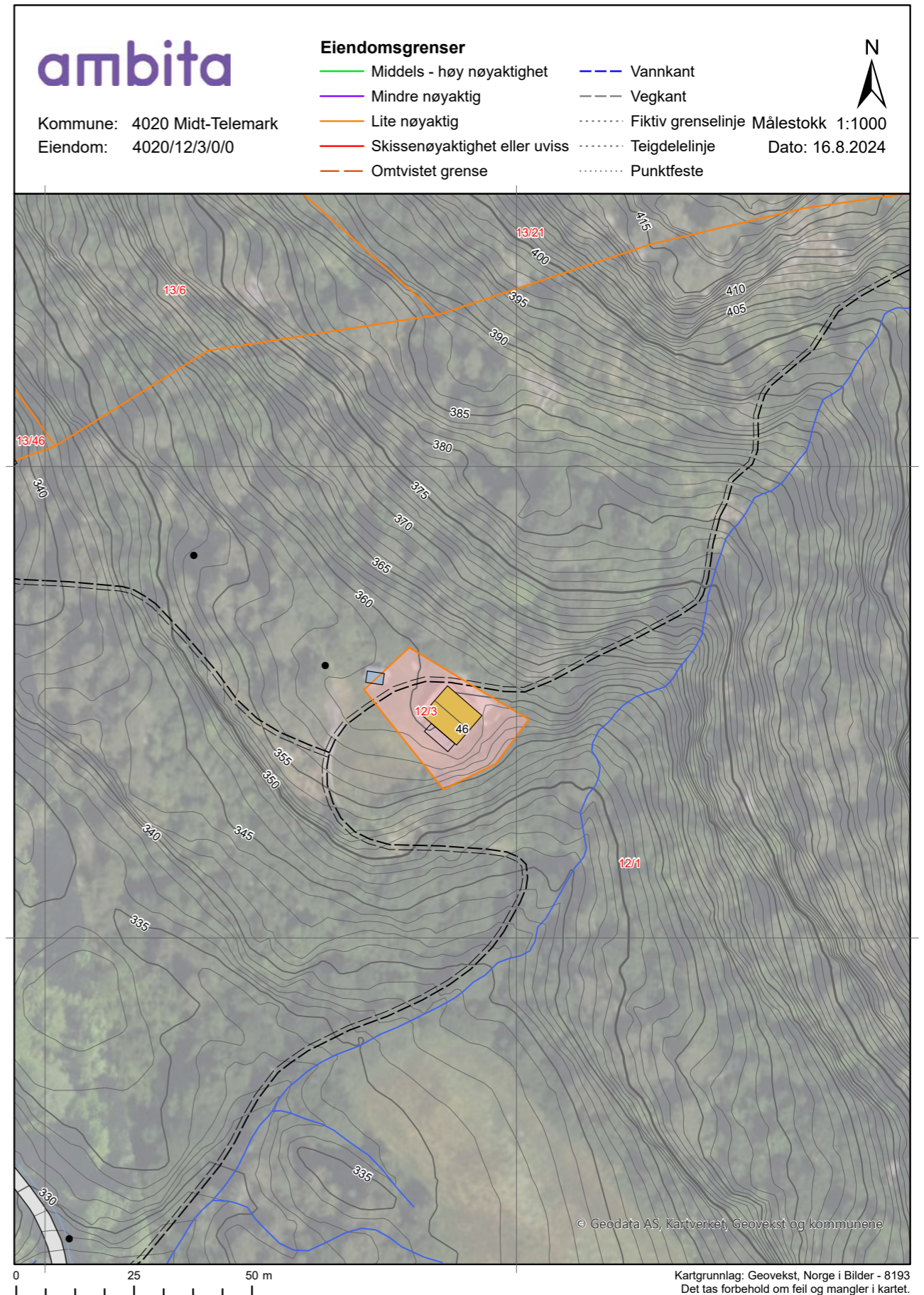
Areal og koordinater

Areal: 535,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

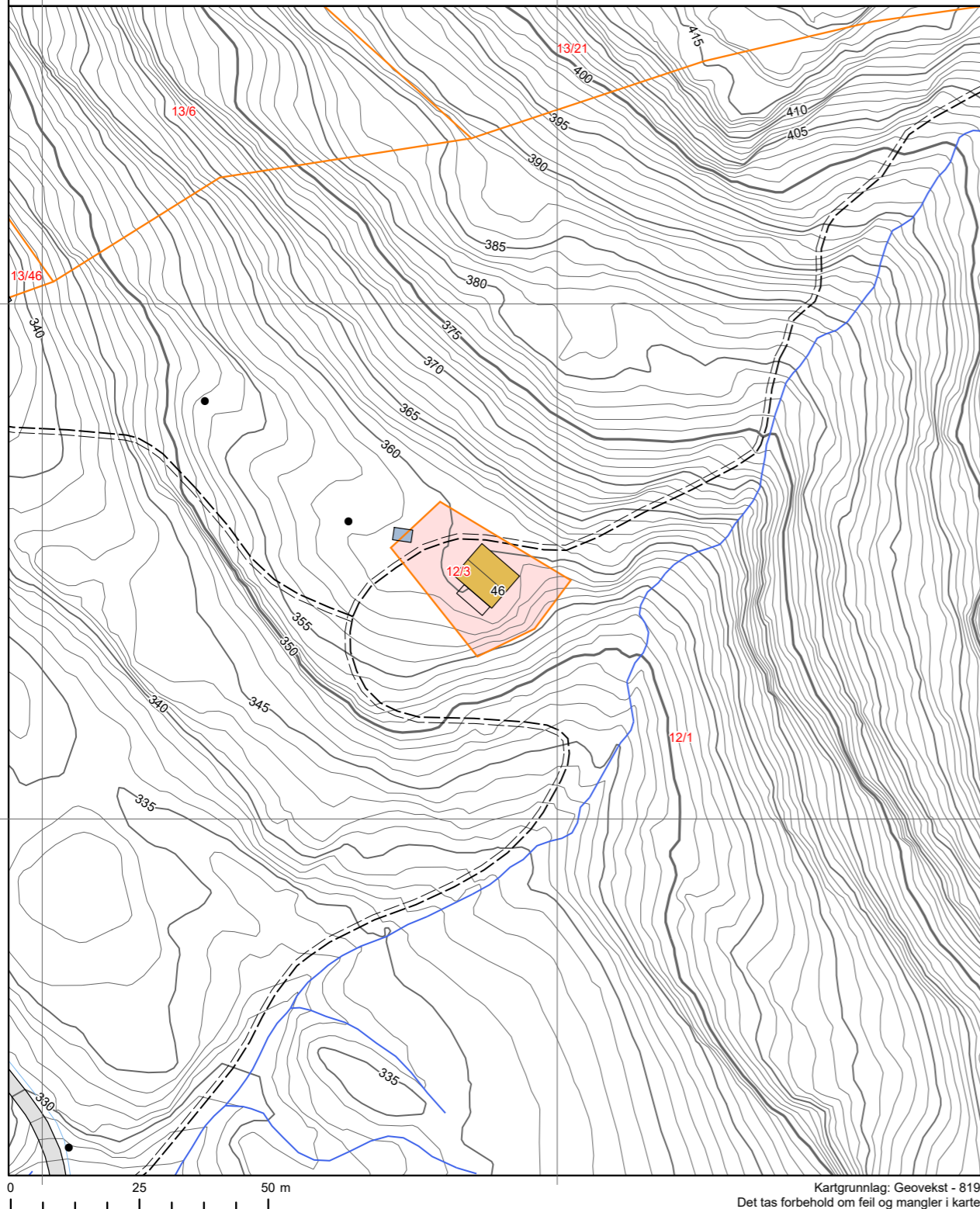
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 052,67	507 967,68	13,08m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 596 061,58	507 977,26	29,57m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 596 046,35	508 002,61	11,76m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 596 036,92	507 995,58	12,34m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 596 031,52	507 984,48	27,01m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



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
- Trafikkøy
- 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

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	1 943,76 kr
Sum	2 487,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

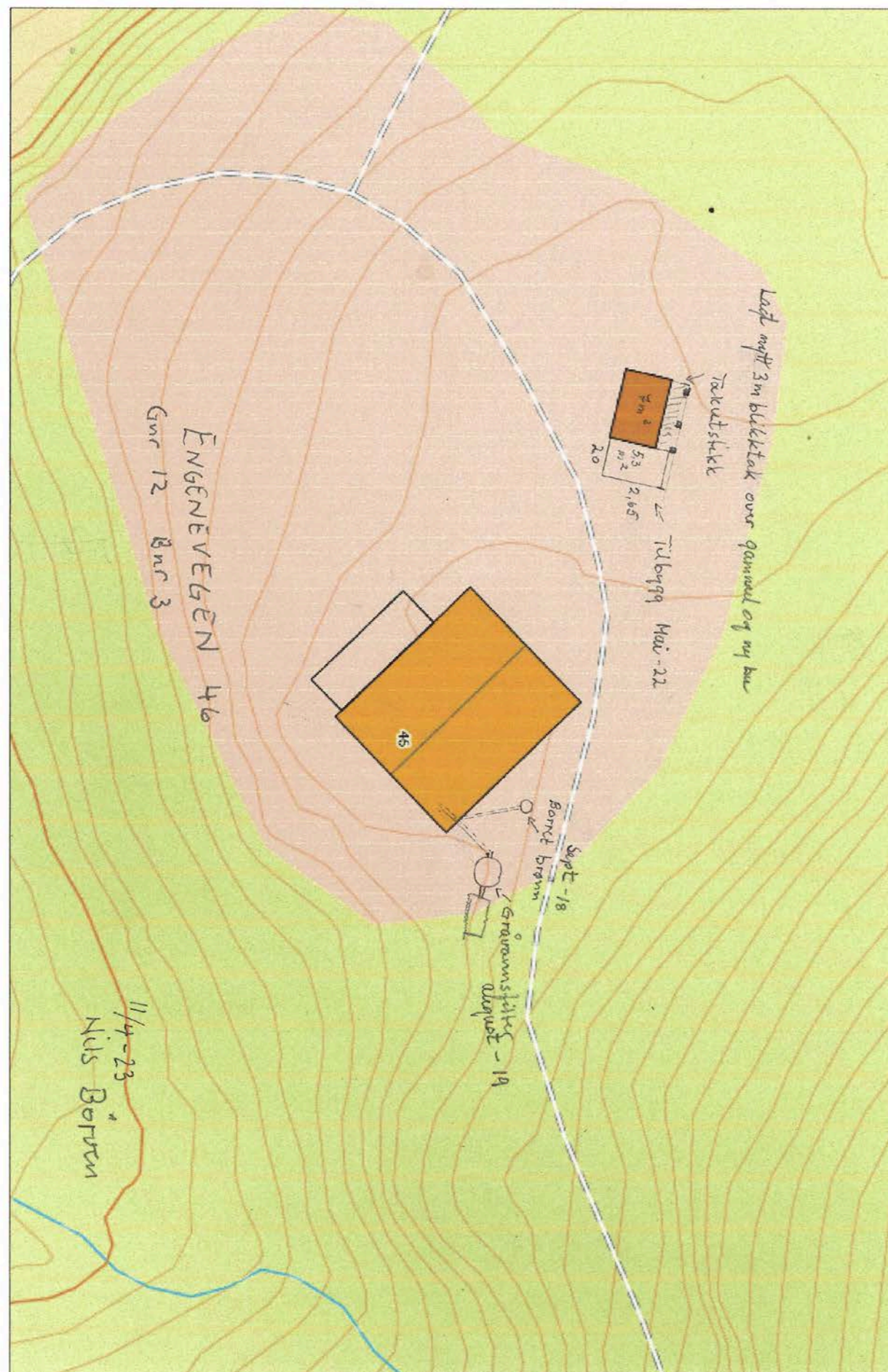
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. fritidsbolig	1 stk.	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	247,50 kr
Renovasjon fritidsbolig	1 Abon.	2 340,00 kr	1/1	0 %	2 340,00 kr	1 170,00 kr
Slamtømming Mini RA	1 stk.	3 500,00 kr	1/1	0 %	3 500,00 kr	1 750,00 kr
Kontroll og tilsyn slamanlegg	1 pr.anlegg	600,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	300,00 kr
				Sum	6 935,00 kr	3 467,50 kr

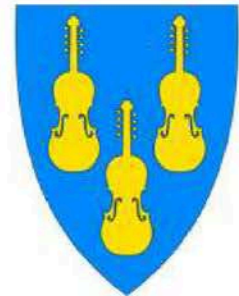
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.08.2024

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.	3817	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Engenevegen 46, 3804 BØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 16.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ TELEMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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

TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : Gnr: 12 Bnr: 3 Fnr: Snr: Seksj.brøk:

Adresse: Engenevegen 46, 3804 BØ

Bygningsopplysninger

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

Nei: Ja:

Dersom svaret er JA, hvilke:

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?

Nei: Ja: Dersom svaret er Ja: Se rapport

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg?

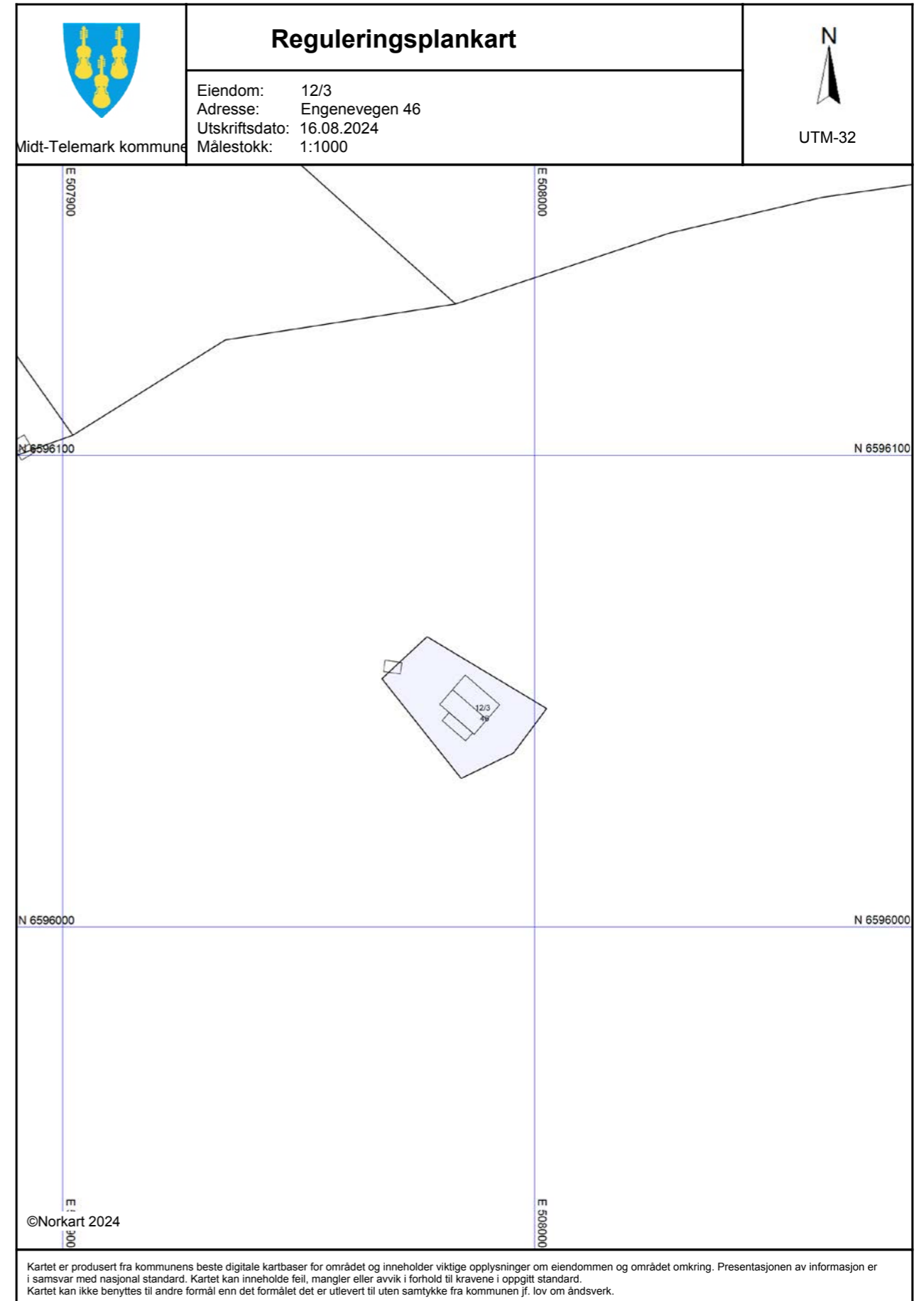
Nei: Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse :

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

Eiendomsskatt 2024: kr.2 274,-





Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 16.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMAR								

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												
Ikrafttredelse	21.06.2021												
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>532 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Fritidsbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>_</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>BN16</td> </tr> </table>	Delareal	532 m ²	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	_	Delareal	4 m ²	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende	Områdenavn	BN16
Delareal	532 m ²												
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende												
Områdenavn	_												
Delareal	4 m ²												
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende												
Områdenavn	BN16												



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.

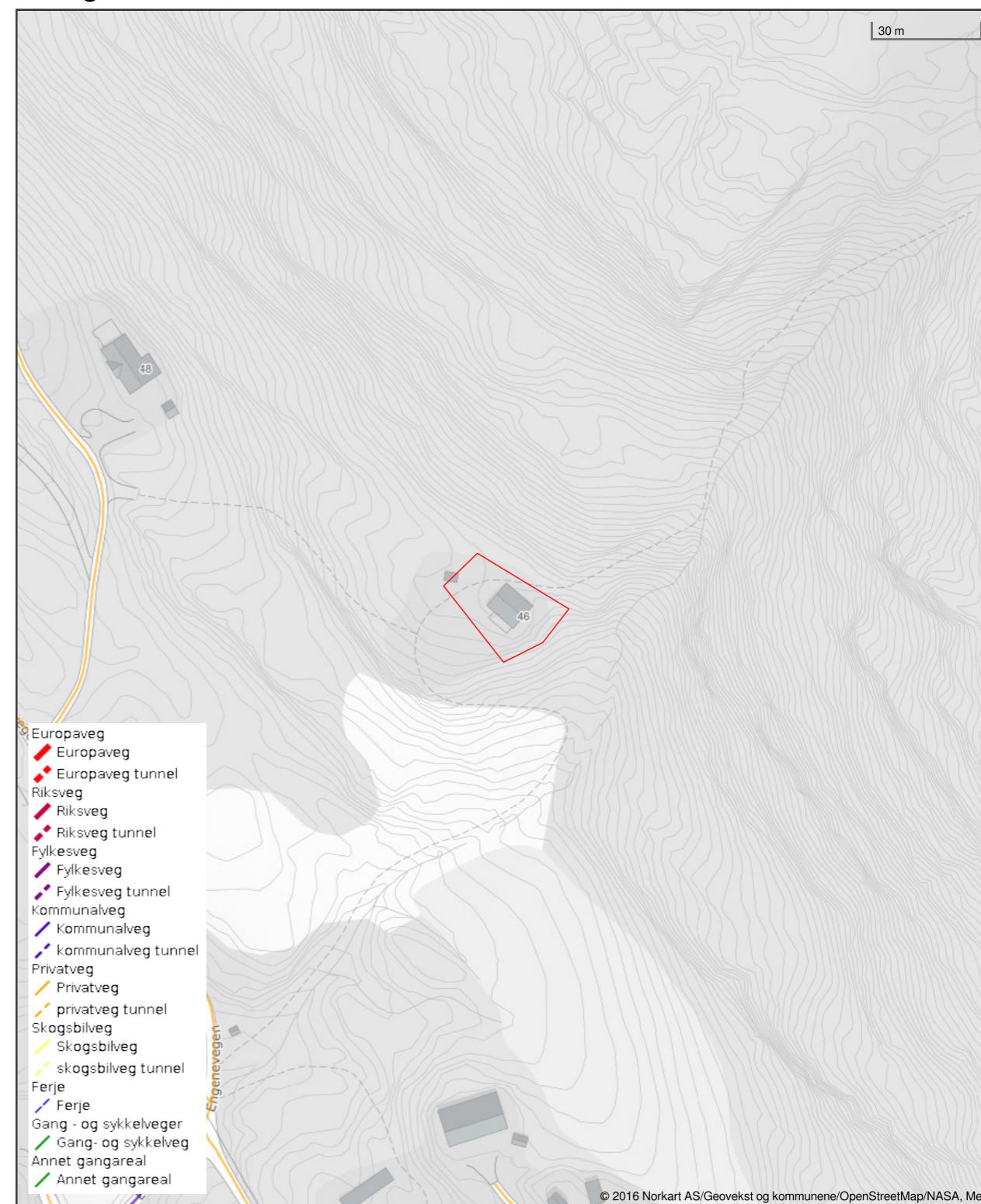
Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
- Båndlegginggrense
 - Båndlegging etter andre lover - nåværende
 - Boligbebyggelse - nåværende
 - Fritidsbebyggelse - nåværende
 - LNFR-areal - nåværende
 - LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
 - Planens begrensning
 - Grense for arealformål

Vegstatuskart for eiendom 4020 - 12/3//



30 m



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 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: 16.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68666204	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	165719263	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Engenevegen 46, 3804 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68666204

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Attestert kopi av dok.nr. 1998/2059/32
Uthentet 2023-05-12 13:55

Side 1 av 2

Retureres til:

TINGLYST

Skjøte¹⁾

19 AUG. 1998

NEDRE TELEMARK
SØRENKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 2059

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Bø	12	3			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32 1. ledd nr. 5 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Beskaffenhet

1. Bebyggt 2. Ubebyggt

Bruk av grunn

Bolig- eiendom Fritids- eiendom Foretning/ kontor Industri Landbruk Off. tsei Annet

Type bolig

Frittligg Tomanns- TB eiligg Heltelhus/ RK kjede Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype

1. Fritt salg 2. Gave (helt eller delvis) 3. Ekspro- biasjon 4. Tvangs- aukasjon 5. Skifte- oppgjør 6. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Selgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 30 000,-.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Engene, Andreas	



Doknr: 2059 Tinglyst: 19.08.1998 Emb. 032
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Sagstuen, Anne	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Eiendommen gnr. 12 bnr. 1, hovedbølet, har rett til helårs traktorveg over parsellen. Anne Sagstuen
Anne Sagstuen

2. Parsellen, 12/3, har rett til adkomsveg over hovedbølet, 12/1, fra "Plassgrinda" opp til parsellen. Andreas Engene

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt eier av seksjonen ikke er i sams med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utlån):
-ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiel. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie til sine ansatte.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9 Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
15/8.-18

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Andres Engene

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Viteunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Aslaug Lie | Aslaug Lia

Adresse

2. Viteunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Lars Ha

Adresse

Bortseters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



**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 fastlagt 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)

- 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.
- 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)

- 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.
- 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)

- I byggeområde for forretningar, offentleg 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)

- 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.
- 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.
- 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
- 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 offentleg 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 egedomen gnr/bnr 191/50
 - 07052004 Haukvik Vaalanes: Gjeld egedomen 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 Handelparken gjeld framfor reguleringsplanen.
- 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 innafør planområdet vil kunne omfatte følgende:
- Teknisk, grønn og blågrønn 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 vedlikehald 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, attbuk av matjord og samfunnstenester 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 syklande, møteplassar og nærmiljøanlegg (uteoppaldsareal 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 Hauvik	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 trafikksikker løysing for gåande og syklande frå kryss fv 3334-Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen.
B25 Ødegårdsfeltet	Trygg gangveg/snarveg til busstopp må vere etablert



2.4.3 Rekkefølgjekrav til andre arealføremål

- a) Rekkefølgjekrav til andre arealføremål er vist i tabellen under:

Nummer i plankartet	Rekkefølgjekrav
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 leggst 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 trafikksikker ferdsel, samt trafikksikker 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) Rekkefølgjekrav 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 offentleg 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 leggest til grunn.

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

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsfremål 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 liggje 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 færrast 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



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

Retningslinje

Til ei kvar tid gjeldande vegnorm skal leggest 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

- 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.
- Flaumsikringstiltak med godkjenning etter vassressurslova, bruer og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynte 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 unntak frå kravet om avstand frå vassdrag.

2.6.2 Grenser mot dyrka mark

- 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.
- Byggegrensa gjelder heller ikkje for tomter som er delt i frå til bustadformål før vedtak av kommuneplanen.
- 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.

Type parkering	Bilparkering	
	Bø sentrum (S1)	Resten av kommunen
Individuell bustadparkering		Min: 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 tilknytning 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 verksemder inngår langsiktige avtaler om parkering med andre verksemder 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 snarveggar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarveggar 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, gangveggar, skiløyper og andre snarveggar 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 trafikksikkert 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 %
Leilegheit 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 leik for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisert.	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 tilfredsstillast 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 leik, skal det skaffast ein fullverdig erstatning.
- 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 leggast 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 leggast 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 uteoppfallsareal.

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)

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Ved regulering eller søknad om tiltak i nærleiken av eksisterande støyande verksemd (veg over 8000 ÅDT, jernbane, skytebane, motorsport/øvingbanar, støyande bedrifter og andre støyande verksemd) skal ei det følgje ei støyfagleg utgreiing som skildrar eventuelle avbøtande tiltak.
- e) 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 leggast 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 spesialløysingar.

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

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

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

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvalting for å avklare om tiltak vil verke inn på automatisk freda kulturminne.
- b) 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. leggst avgjerande vekt på å bevare landskapsilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdslårer. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.
- I regulerings saker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

Retningslinje

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

2.15 Blå og grøne 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 ferdslårer for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar) som knyter bustadar, sentrum, skular, barnehagar og friluftsområde saman.
- På aust- og nordsida av Bø-/Gvarvelva og Norsjø mellom Bø og Akkerhaugen skal det sikrast areal til samanhengande grøntdrag med tursti.
- Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjonsone som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv. For hovudvassdraga skal sona dekke minst 5 meter på kvar side av elva.
- Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Det kan settast krav om at lukka bekkar skal opnast i samband med reguleringsplanlegging.

Retningslinje

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

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



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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

Alle reguleringsplanar skal vurdere moglegheit for å redusere klimagassutslepp. Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder, vurdere attbruk 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 føremåsendring 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: Disse 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 tillatast 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 tillatast %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.



- Garasjar og uthus skal ikkje overstige BYA=50 m² i regulerte område og innanfor tettstadsgrensene.
- For einebustad med sekundærleileighet/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA.

Retningslinje

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

3.1.3 Fritidsbygningar

- For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m². Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m². Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.
- Parkering inngår ikkje i BYA.
- Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0m.
- Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert rekkverk, listverk, vindaug og tak. Reflekterande takteking er ikkje tillate. Trapper og gjerde tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- F2 Vatnar:** Innanfor området kan det etablerast leirstad.
- 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

- Bø sentrum er regionsenter, kommunesenter og lokalsenter. Gvarv er lokalsenter. Akkerhaugen, Nordagutu og Hørte er grendesenter. Kommunesenter, lokalsenter og grendesenter er avgrensa av sentrumsføremåla (kombinert føremål sentrum/næring for Hørte).
- 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

- Nye bygg og anlegg, og endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med form og karakter i omgjevnaden. 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.
- 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 grunnjevast i detaljregulering.



- c) Nye fasadar skal utformast med forståing for dei eksisterande gateromas rytme, skala, vindauge 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 vindauge og inngangar. Tildekking av vindauge 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 leggest 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. Tilkost er via Nybuvegen
- c) **R3 Nybustul sør:** Tilkost 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. Tilkost skal skje via Årmoddalvegen og Skjelbreidvegen søndre del. Evt utviding av Årmoddalvegen må skje på nordaustlege side av veggen. 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. Tilkost 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:** Tilkost 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. Tilkost 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 nærrområde. Utkast til driftsplan med avslutningsplan bør liggje 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 ivaretaast 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



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

Retningslinje

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

Tidlegare bygde areal som i ettertid vert delt i frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskopen 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

- 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 (Tjuvodden)	0
BR16	Heddalvatnet sør (Haukedalsbukta)	1
BR17	Heddalsvatnet sør (Høgrudodden)	1

- 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 grøne naturverdiar.



4 Omsynssoner

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

- a) Gjeldande støysoner vist i temakart for støy skal takast omsyn til i samband med regulering og søknad om tiltak.
- b) Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy skal leggjast til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
- c) 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 støynivå (Lden) på inntil 70 dBA ved fasade, dersom bueingane er gjennomgåande og har ei stille side der det kan etablerast uteopphaldsareal. Dersom nye bustader skal etablerast i desse områda skal det sikrast med støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av roma for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot stille side.
- d) 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 støynivå under 55 dB og tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå under 55 dB. For bustader må bueingane 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)

- a) I byggesaker og reguleringsplanar skal skredtryggleiken dokumenterast av fagperson/-miljø med geofagleg kompetanse.
- b) 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)

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



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

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

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

Retningslinje

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

4.3.2 Sikringszone 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 tilleggslastar, 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 verksemder 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:

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

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

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

Naturgitte og kulturskapt nøkkellement 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

- 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.
- Alle byggjesaker 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

- Naturgitte og kulturskapt nøkkellement 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.
- H570_1-3: Bispedømmekontoret og kulturminnemyndighetene skal få uttale seg til plansaker og søknader om tiltak før handsaming i kommunen.
- H570_4 (Gamlegata i Gvarv): Kulturminnemyndighetene 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.
- H570_5: Omsynssona gjeld for Løvlund mat. Alle byggjetiltak skal vurderast spesielt med omsyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Kulturminnemyndighet 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)

- Stavsholtmyrane naturreservat er verna i forskrift om fredning av Stavsholtmyrane naturreservat, Bø kommune, Telemark (FOR 1979-06-22-1).
- Langedalsfjellet naturreservat er verna i forskrift om vern av Langedalsfjellet naturreservat, Bø kommune, Telemark (FOR-2016-11-25-1386)
- Gyrestolen naturreservat er verna i forskrift om vern av Gyrestolen naturreservat, Bø og Nome kommuner, Telemark (FOR-2018-12-07-1831)
- Årnesbukta naturreservat er verna i forskrift om vern av Årnesbukta naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1063)
- Nautesund fuglefredningsområde er verna i forskrift om vern av Nautesund fuglefredningsområde, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1064)
- Løkjinn naturreservat er verna i forskrift om vern av Løkjinn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-861)
- Rogholt-tjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning av Rogholt-tjønn naturreservat, Sauherad kommune (FOR-1983-04-22-862)
- Landtjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning for Landtjønn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-860)
- 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)
- 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 leiingseigar.

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

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

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

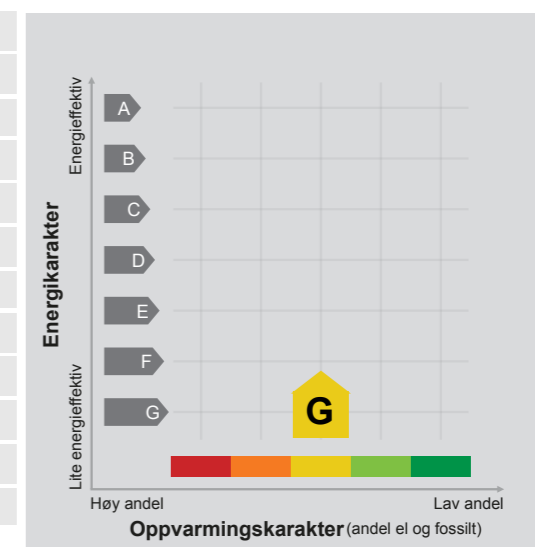
- #1 – 6 er tettstadgrenser, jf. nr. 3.1.4 *Sentrumsområde* og temakart for senterstruktur.
 - Tettstadgrensa til Bø.
 - Tettstadgrensa til Gvarv
 - Tettstadgrensa til Akkerhaugen
 - Tettstadgrensa til Hørte
 - Tettstadgrensa til Nordagutu
- #6 – #7 er sentrumssonene på Gvarv, jf. nr. 3.1.4.3 og temakart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

6 Vedlegg

- Føresegner for skilt og reklame



Adresse	Engenevegen 46
Postnummer	3804
Sted	BØ I TELEMARK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165719263
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9b0745f9-45c4-4150-a5e6-fdb6d5c95d69
Dato	16.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Redusér innnetemperaturen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engenevegen 46
Postnr/Sted: 3804 BØ I TELEMAR
Bolignr: H0101
Dato: 16.05.2023 10:28:19
Energimerkenr: 9b0745f9-45c4-4150-a5e6-fdb6d5c95d69

Gårdsnr: 12
Bruksnr: 3
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 165719263

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Engenevegen 46

Høyde over havet

360 m



Offentlig transport

🚆 Bø stasjon Linje F5	17 min 🚶	14.5 km
🚆 Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	22 min 🚶	18.2 km
🚆 Sommarland personal Linje 116	11 min 🚶	9.7 km
🚆 Telemarkshallen Linje 116	11 min 🚶	9.4 km

Avstand til byer

Notodden	23 min 🚶
Kongsberg	54 min 🚶
Skien	1 t 5 min 🚶
Porsgrunn	1 t 10 min 🚶
Drammen	1 t 26 min 🚶
Oslo	1 t 57 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Sønstebøtunet	16 min 🚶
🚗 Bøgata 67	16 min 🚶

Vintersport

Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

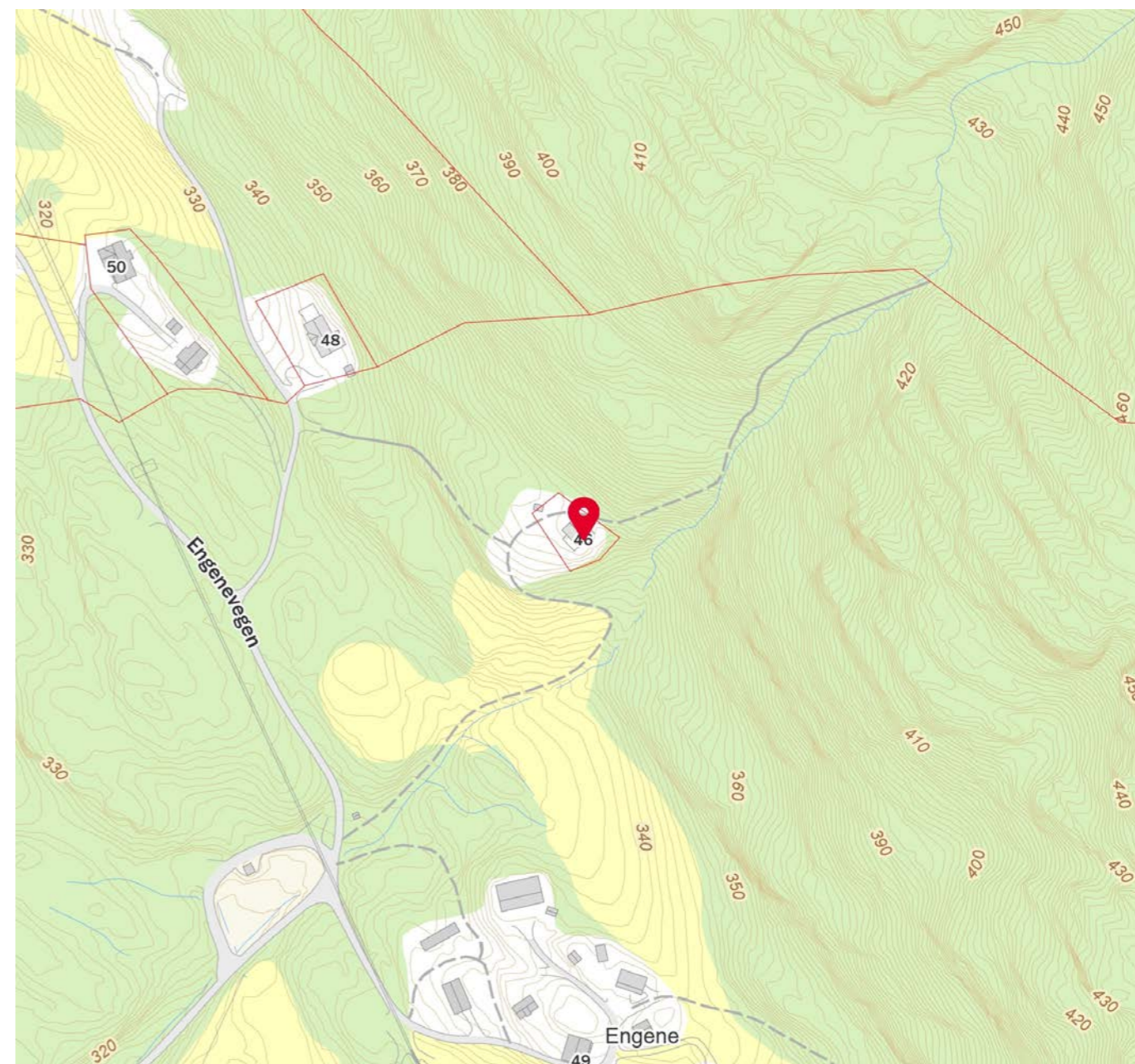
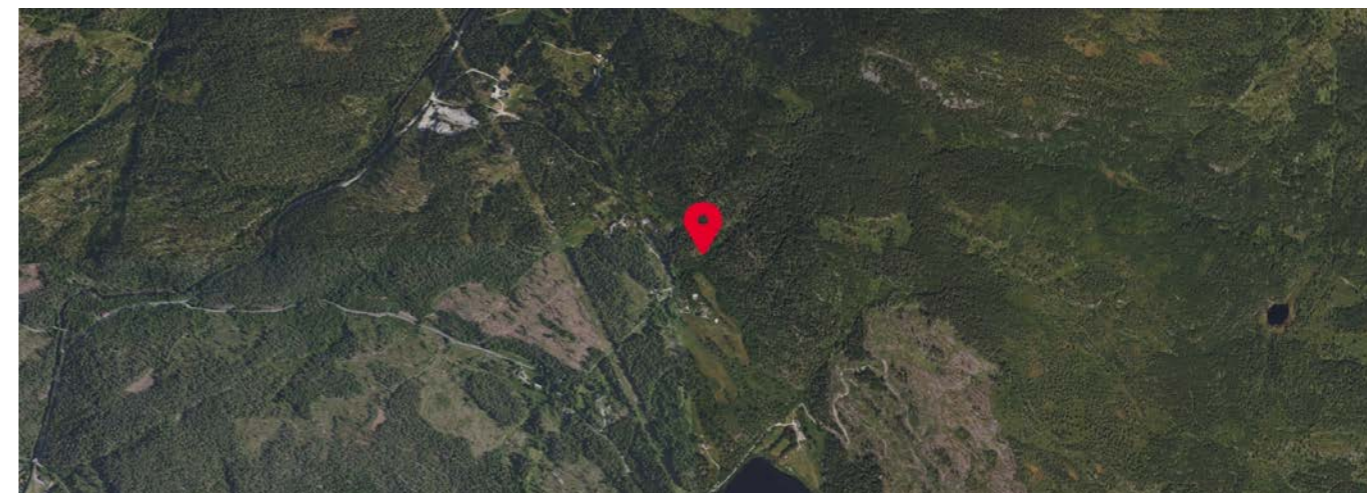
Bø Sommarland	12 min 🚶
Høyt & Lavt Bø i Telemark	12 min 🚶
Hollane Turisthytte	13.1 km
Gullbringbadet	18 min 🚶
Borja Hest- og Ridesenter	20 min 🚶
Nye Magic Bowling	21 min 🚶
Heddal Stavkirke	23 min 🚶

Sport

🏀 Vatnar skule balløkke Ballspill	5 min 🚶 3 km
🏀 Telemarkshallen fotballhall Fotball	11 min 🚶 9.5 km
🏊 Sporty24 Bø	17 min 🚶
🏊 Gullbring Trening	18 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Bø Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 14 km
Kiwi Bø PostNord	16 min 🚶 14 km





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Notater

Horizontal lines for notes.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Engenevegen 46
3804 BØ I TELEMAR

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre